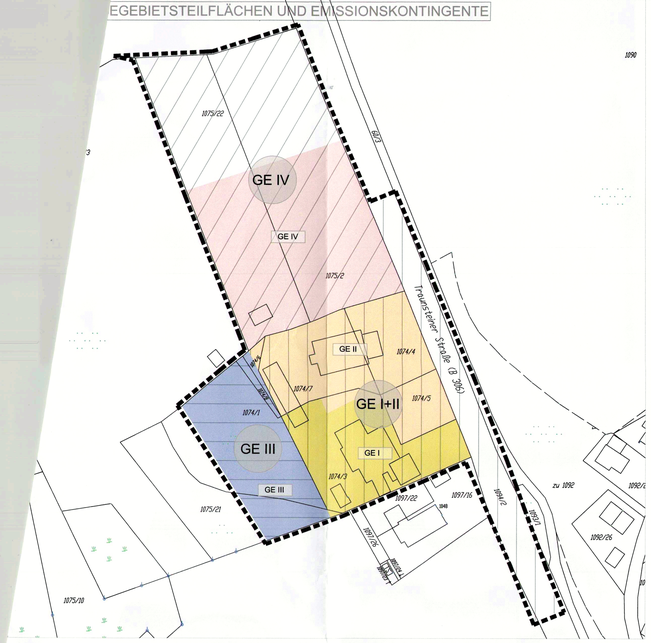
EGEBIETSTEILFLÄCHEN UND EMISSIONSKONTINGENTE



VORBEMERKUNG:
Für die Gewerbegebietsteilflächen I - IV gelten unterschiedliche Festsetzungen und Hinweise, die im Folgenden gekennzeichnet sind. Für die Gewerbegebietsflächen I- III werden die rechtskräftigen Festsetzungen übernommen und nur im Bereich „Immissionsschutz" mit dieser Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung geändert.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GE I+II — Gewerbegebietsteilfläche I + II (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

GE III — Gewerbegebietsteilfläche III (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

GE IV — Gewerbegebietsteilfläche IV (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Festsetzungen für GE I und II

GE I+II — Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO

o — offene Bauweise

630 — Bebaubare Grundfläche (z.B. 630m²)

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (z.B. 2)

WH 7,2 — Maximalmaß der seitl. Wandhöhe (z.B. 7,2m) von OK FFB Erdgeschoß

Baugrenze

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

Strassenverkehrsfläche öffentlich mit Grüninsel

Strassenverkehrsfläche Privat, mit öffentl. Widmung

Strassenbegleitgrün

Grünfläche privat: Obstwiese ortsbild prägend

Grünfläche privat

Firstrichtung

SD — Satteldach

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:

Ga — Garagen
St — Stellplätze
Reg — Regal
R — Reststoffbehälter
H — Hackschnitzelheizung

Großkroniger Laubbaum bzw. Gehölz zu pflanzen

Gehölz zu pflanzen

Entwässerungsmulde / Feuchtbereich

Versickerungsmulde

Entwässerungsgraben

Entwässerungsgraben verrohrt

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

GE I — Emissionsfläche GE I gem. textl. Festsetzung 12.1 für GE I + II (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

GE II — Emissionsfläche GE II gem. textl. Festsetzung 12.1 für GE I + II (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

Ausgleichsfläche: s. Vignette Ausgleichsfläche

extensives Grünland
Pflege: Schafbeweidung

Obstbaum vorh.

Obstbaum gepl.

Geltungsbereich Ausgleichsfläche GE I und GE II

Festsetzungen für GE IV

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE IV — Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (z.B. 0,8)

690,1 — Oberkante Rohfußboden in m üNN

WH 8,0 — Maximalmaß der Wandhöhe (z.B. 8,0 m)

SD — Dachformen: Satteldach
PD — Pultdach

St / Reg — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung: Stellplatz, Lagerregal

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

Schotterrasen temporäre Lagerfläche

Eingrünung

Obstwiese als Eingrünung

Grünordnung

Ausgleichsfläche

Extensive Feuchtwiese als Ausgleichsfläche

Baum I. Ordnung zu pflanzen

Umbau Fichtenbestand in Gehölzbestand aus Laubbäumen

Verkehr

Wegerecht

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

GE IV — Emissionsfläche GE III gem. textl. Festsetzung 10.1 für GE IV (s. Vignette Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

Hinweise für GE I und II

bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs

bestehende Grundstücksgrenzen

1092/14 — Flurnummer (z.B. 1074/4)

77 — Hausnummer

Grundstücksteilung geplant

A B — Grundstücksbezeichnung z.B. A oder B

Zu- und Einfahrt

110 / 10 — Sichtdreieck mit Maßzahlen in Metern (z.B. 6/110 m) keine Bäume, Büsche bis Höhe 0,8 m zulässig

690 — Höhenfixpunkt 690,70 m üNN

1 — Gebäudebezeichnung

L — Lager

3.0 — Maßzahl (z.B. 3,0 m)

Kanal

Stromleitung angenommen

Grünland (s. Vignette Ausgleichsflächen)

Anbauverbotszone Bundesstraße (20m)

Hinweise für GE III

bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs

bestehende Grundstücksgrenzen

1092/14 — Flurnummer (z.B. 1074/4)

Zu- und Einfahrt

Entwässerungsgraben

690 — Höhenfixpunkt 690,70 m üNN

3.0 — Maßzahl (z.B. 3,0 m)

Kanal

Stromleitung angenommen

Grünland (s. Vignette Ausgleichsflächen)

Anbauverbotszone Bundesstraße (20m)

Ausgleichsfläche: s. Vignette Ausgleichsfläche

extensives Grünland
Pflege: Schafbeweidung

Obstbaum gepl.

Geltungsbereich Ausgleichsfläche GE III

B PLANZEICHEN FÜR DIE HINWEISE

Hinweise für GE IV

bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs

Gebäudeabbruch

bestehende Grundstücksgrenzen

1092/14 — Flurnummer (z.B. 1074/4)

Zufahrt und Wendemöglichkeit im Betriebsgelände

Graben offen

Graben verrohrt

Entwässerungsmulde

3.0 — Maßzahl (z.B. 3,0 m)

Kanal

Stromleitung angenommen

Grünland (s. Vignette Ausgleichsflächen)

Anbauverbotszone Bundesstraße (20m)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Vorbemerkung: Für die Gewerbegebietsteilflächen I - IV gelten unterschiedliche Festsetzungen und Hinweise, die im Folgenden gekennzeichnet sind. Für die Gewerbegebietsflächen I-III werden die rechtskräftigen Festsetzungen übernommen und nur im Bereich „Immissionsschutz" mit dieser Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung geändert.

Für die Gewerbegebietsteilflächen GE I und II:

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen nach § 8 (2) Ziffer 3 (Tankstellen) und Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 2 und 3 sind nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen und die seitlichen Wandhöhen für die einzelnen Gebäude festgelegt. Als Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gelten die Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schnittbild im Plan).

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Die Fassaden sind entweder zu verputzen oder mit Holzflächen zu gestalten (Holzschalungen oder konstruktiver Holzblockbau).

3.2 Die Dachneigung für die Gebäude betragen:
Gebäude 1: 18-22°, Gebäude 2: 20-24°, Gebäude 3: 20-24°,
Gebäude 4: Zum Bestandsschutz ausnahmsweise 6°.

3.3 Für die Gebäude 1 und 2 werden folgende Gebäudeschnitte festgesetzt:

3.4 Die Dachflächen sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Blechdacheindeckung zulässig.

3.5 Sonnenkollektoren sollen als durchgehender Streifen entweder am First oder an der Traufe angeordnet werden.

4 Geländegestaltung

4.1 Durch den Gebäudebestand sind die Geländehöhen im Bereich des Grundstückes A vorgegeben. Die Geländehöhen im Bereich Grundstück B wird als max. Geländeauffüllung von 0,8 m festgesetzt. Zu den Grundstücksrändern wird das Gelände landschaftlich ausmodelliert.

5 Entwässerung

5.1 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von Dächern und sonstigen befestigten Flächen sind auf dem Grundstück bzw. in den Grünflächen und dafür vorgesehenen Geländemulden zu versickern.

5.2 Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen (B 306) wird in die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen versickert.

6 Bodenschutz

6.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 300). Nicht erforderlicher Oberboden ist entsprechend zwischen zu lagern und zu begrünen.

6.2 Die Randbereiche und Eingrünungsflächen sind zum Bodenschutz durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase zu sichern. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Oberbodens ist zu erhalten.

7 Grünordnung

7.1 Private Freiflächen

7.1.1 Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen eine anderweitige Nutzung (Zwischennutzung), auch als Lager oder Stellfläche ist nicht zulässig (Ortsbild).

7.1.2 Obstwiesen
Die im Plan dargestellten Obstwiesen sind mit Hochstämmen zu bepflanzen, Pflege der Wiesen 1-2maige Mahd im Jahr.

7.1.3 Eingrünung
Die westliche Eingrünung besteht aus einer lockeren Gehölzpflanzung mit magerer Böschung (kein Humus).

7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Im Plan gekennzeichnete Einzelgehölze und Gehölzbestände sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

7.3 Pflanzgebot
Für die im Plan bzw. Textteil festgesetzten Pflanzungen gilt:
- Für alle Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. (s. Empfehlungsliste Begründung BP/GOP Gewerbegebiet Schwarzberg).
- Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.
- Folgende Pflanzqualitäten werden festgesetzt:
○ Großkronige Laubbäume 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
○ Obstbäume 2 x verpflanzt Stammumfang 8-10 cm
- Bei Obstsorten sind heimische Obstsorten entsprechend der Obstsortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu verwenden.
- Serbische Fichte, Blaufichte, Fichte, Tanne und Thuje sind nicht zulässig.
- Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude ist der Freiflächengestaltungsplan umzusetzen und die Pflanzungen fertig zu erstellen.

8 Ausgleichsfläche

8.1 Teil des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1034/2 im Ortsteil Schwarzberg, am Hutterer Weg.

8.2 Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:
-Anlage einer locker aufgebauten Streuobstwiese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
-Verwendung von Hochstammobstbäumen verschiedener Obstsorten, Stammhöhe min. 1,80 m.
-Pflege der Wiesenfläche durch extensive Dauerbeweidung mit Schafen.
(s. Begründung BP/GOP Gewerbegebiet Schwarzberg)

8.3 Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Fertigstellung des Gebäudes herzustellen und durch eine ökologische Baubetreuung zu gewährleisten.

9 Gestaltung der Verkehrsflächen

9.1 Im Bereich des Grundstückes A (Autohaus) sind die Fahrflächen und die gemeinsame Zufahrt zu asphaltieren, die Standflächen und Randbereiche wasserdurchlässig zu pflastern. Alle nicht notwendigen Fahrbahnflächen werden in die Grüngestaltung miteinbezogen (Änderung des Freiflächengestaltungsplanes erforderlich).

9.2 Im Bereich des Grundstückes B (Zimmerei) sind alle befestigten Flächen wie Fahr- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen; Alle nicht notwendigen Fahr- und Betriebsflächen werden in die Grüngestaltung einbezogen.

10 Freiflächengestaltungspläne

10.1 Teil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan der folgende Inhalte regelt:
- Detaillierte Festlegung der Nutzungen im Außenraum, Angabe von Materialien auf den befestigten Flächen.
- Festlegung der Entwässerung, Höhengestaltung, Pflanzung.

11 Einfriedung

11.1 Als Einfriedung ist ein eingegrünter Maschendrahtzaun ohne Sockelmauer mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

12 Immissionsschutz

12.1 Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwarzberg" der örtlich zuständigen Gemeinde Inzell sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Emissionskontingent Tag ($L_{EK,T}$) dB(A)/m²	Emissionskontingent Nacht ($L_{EK,N}$) dB(A)/m²
GE I (Bestand Kfz Geiseler)	60	45
GE II (Bestand Zimmerei Dufter)	58	43

Hierzu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechenden Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) eingehalten werden können. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist dabei zu beachten.

12.2 Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass durch die Summe aller umliegenden gewerblichen Emittenten auf den Nachbargrundstücken die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie, entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, von tagsüber 65 dB(A) und/oder nachtsüber von 50 dB(A) eingehalten werden können.

Für die Gewerbegebietsteilfläche GE II:

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Anlagen nach § 8 (2) Ziffer 3 (Tankstellen) und Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 2 und 3 sind nicht zulässig.

1.3 Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist überdies im Baufenster festgesetzt durch die max. Wandhöhe (8,6 m für das Hauptgebäude, 6,4 m für den Anbau). Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die, im Baufenster festgesetzte Fußbodenoberkante Rohfußboden (690,1 m ü. NN). Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in m ü. NN innerhalb des Baufensters festgesetzt (690,1 m ü. NN). Ausnahmsweise kann von dieser Höhe um +-0,2 m abgewichen werden.

2.4 Das Lagerregal ist mit einer maximalen Höhe von 3,5 m auszuführen.

3 Abstandsflächen

3.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist einzuhalten.

4 Gestaltung der Gebäude

4.1 Zulässig sind Satteldächer sowie Vordächer als Pultdach mit einer Dachneigung von 18-22 °.

4.2 Die Dachflächen sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Blechdacheindeckung zulässig. Blendende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Hinweis: Aufgrund der Schwermetallbelastung des Niederschlagswassers bei Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei, ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien > 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4.3 Sonnenkollektoren sollen als durchgehender Streifen entweder am First oder an der Traufe angeordnet werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

4.4 Die Fassade ist mit einer vertikalen Holzverschalung zu gliedern.

4.5 Wertverankerungen sind nicht zulässig.

4.6 Tore im Gebäude sind in grauer Farbe auszuführen.

4.7 Die Giebelseiten sind zu mindestens 30 % zu verglasen.

5 Verkehrsflächen

5.1 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

5.2 Alle befestigten Flächen wie Fahr- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Alle nicht notwendigen Fahr- und Betriebsflächen werden in die Grüngestaltung einbezogen.

6 Einfriedungen

6.1 Als Einfriedung ist ein eingegrünter Maschendrahtzaun ohne Sockelmauer mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

7 Leitungen

7.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren und einzugrünen.

8 Grünordnung

8.1 Alle Pflanzungen sind aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Baumpflanzungen sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang, Strauchpflanzungen mit der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60- 100 cm, Obstbäume als Hochstamm mit 12 - 14 cm Stammumfang durchzuführen. Zulässige Pflanzsorten sind der Pflanzliste im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

8.2 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

8.3 Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Nachpflanzungen durchzuführen.

8.4 Zur Definition von Nutzungen im Außenraum, Materialien und Bellägen, Entwässerung, Höhenentwicklung und Grünflächen ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

9 Ausgleichs / Ersatzmaßnahme

9.1 Die Ausgleichsfläche ist auf der Flurnummer 1075/2 und 1075/22 (jeweils Teilfläche) gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung umzusetzen. Bis zum Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche grundbuchrechtlich zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.

9.2 Die Ausgleichsfläche ist als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Es ist eine Saatgutübertragung im Heudrusch-Verfahren durchzuführen. Die Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.3 Etwaige Drainagen in der Ausgleichsfläche sind zu entfernen.

9.4 Die Ausgleichsfläche ist 2 x jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt ist nicht vor dem 1.8., der 2. Schnitt nicht vor dem 1.10. durchzuführen.
Zusätzlich ist in den ersten 4 Jahren notwendig ein Aushagerungs-Mahdregime festzulegen. Nach erfolgter Heudrusch-Ansaat erfolgt diese Aushagerungsmahd wie folgt:
1. Mahd: Ende April / in den ersten drei Maitagen
2. Mahd: Nach dem 1.7.
3. Mahd: Ende August
4. Mahd: möglichst spät, nicht vor dem 15.10.
Mahdgut ist abzutransportieren, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9.5 Die Gehölzgruppen sind gem. der Festsetzung 8.1 sowie der Artenliste im Anhang zur Begründung auszuführen.

9.6 Gemäß der Planzeichnung ist in der Fläche ein Himmelsweiher (ausschließlich durch Oberflächenwasser gespeist) mit wechselfeuchten Flachwasserzonen anzulegen. Auf Fischbesatz ist zu verzichten.

9.7 Der vorhandene Fichtenriegel ist über abschnittsweise Entnahme der Fichten in ein frei wachsendes Feldgehölz umzuwandeln. Zur Beschleunigung der Sukzession sind einzelne Initialpflanzungen gem. der Artenliste im Anhang zur Begründung durchzuführen.

9.8 Die Ausgleichsfläche ist durch Eichenpfücke im Geländе abzumarken.

10 Immissionsschutz

10.1 Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwarzberg" der örtlich zuständigen Gemeinde Inzell sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Emissionskontingent Tag ($L_{EK,T}$) dB(A)/m²	Emissionskontingent Nacht ($L_{EK,N}$) dB(A)/m²
GE II (2. Änderung Zimmerei Dufter)	65	50

Hierzu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechenden Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) eingehalten werden können. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist dabei zu beachten.

10.2 Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass durch die Summe aller umliegenden gewerblichen Emittenten auf den Nachbargrundstücken die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie, entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, von tagsüber 65 dB(A) und/oder nachtsüber von 50 dB(A) eingehalten werden können.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Für die Gewerbegebietsteilflächen GE I und II:

1. Es wird darauf hingewiesen dass zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

2. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und den landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (gute fachliche Praxis) Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen. Dies kann in den Arbeitsspitzen auch frühmorgens vor 6:00 Uhr und abends nach 22:00 Uhr sein. Die Emissionen sind zu dulden.

Für die Gewerbegebietsteilfläche GE III:

1. Es gelten die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwarzberg" vom 01.12.2006, geändert 19.02.2007, [hier: GE I und II].

2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Für die Gewerbegebietsteilfläche GE IV:

1. Altlasten
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

2. Abwasserentsorgung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, und der Kläranlage ist gewährleistet.

3. Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauch- und Löschwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde Inzell sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
Mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten und dem gemeindlichen Wasserwart ist die Erforderlichkeit und Lage von Hydranten abzustimmen.

4. Denkmalschutzgesetz
Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Vorsorgender Bodenschutz
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

6. Vegetationsschutz
Die Vorgaben der DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)" sind anzuwenden.

7. Aushubmaterial
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwertbarkeit von Aushubmaterial aufgrund erhöhter Organikgehalte eingeschränkt sein kann. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitestgehend vermieden, und - wenn nicht vermeidbar - die tatsächlichen Organikgehalte und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Dazu wird angeraten ein Bodenmanagementkonzept mit den voraussichtlich anfallenden Aushubmengen an Bodenmaterial aufzustellen. Wie mit humusreichem und organischem Bodenmaterial umzugehen ist, kann dem Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial" des Bayerischen Landesamts für Umwelt entnommen werden.

8. Straßenemissionen
Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verwaltungsvorschriften (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

9. Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser
Für die Entwässerung des Betriebsgeländes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Bei der Entwässerungsplanung ist neben der Wassermenge (Drosselung) auch die Wasserqualität (Reinigung) zu prüfen und ausreichend zu berücksichtigen. Dabei sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.
Zum Bauantrag ist ein prüffähiger Entwässerungsplan entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung EWS §10 zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Für eine Ableitung von Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen/Straßen kann der Himmelsweiher im Norden der Fläche (Ausgleichsfläche) verwendet werden. Der Überlauf ist in die vorhandenen, offenen Gräben den Filzen zuzuführen.

10. Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11. DIN-Normen
Die in der Untersuchung genannten DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.

12. Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen und Überflutungsgefahr
Bei Starkregenereignissen besteht vor der Hanglage grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.
Dabei kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.16 ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.16 ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.16 hat in der Zeit vom 16.06.16 bis 08.07.16 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.16 hat in der Zeit vom 25.05.16 bis 08.07.16 ... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.16 bis 26.08.16 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.16 ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.16 bis 26.08.16 ... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.21 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.21 als Satzung beschlossen.

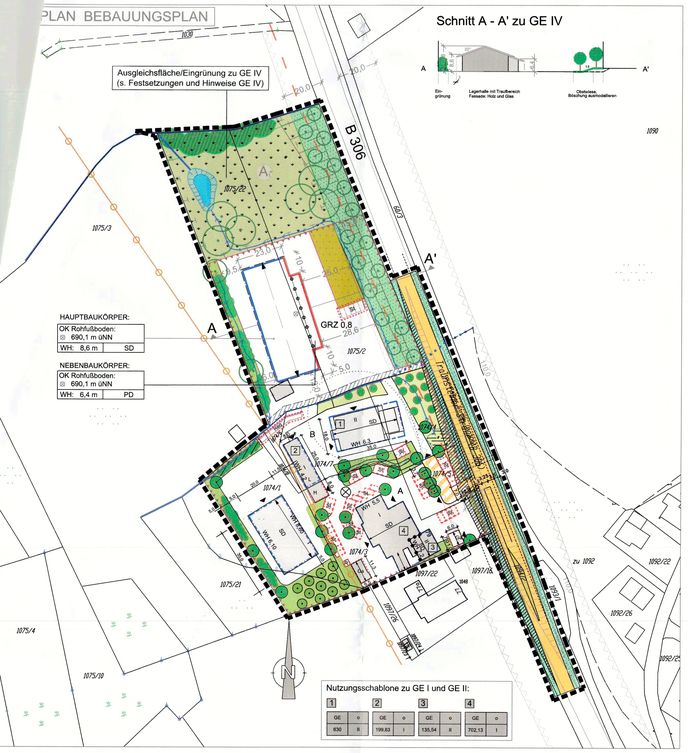
Inzell, den 08.05.21
Johann Egger, Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Inzell, den 08.05.21
Johann Egger, Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.05.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 17.05.21
Johann Egger, Bürgermeister (Siegel)

PLAN BEBAUUNGSPLAN


Ausgleichsfläche/Eingrünung zu GE IV
(s. Festsetzungen und Hinweise GE IV)
B 306
A
A'
1075/22
1075/3
1092
HAUPTBAUKÖRPER:
OK Rohfußboden:
690,1 m üNN
WH: 8,6 m
SD
NEBENBAUKÖRPER:
OK Rohfußboden:
690,1