

LAGEPLAN GEWERBEGEBIETSTEILFLÄCHEN UND EMISSIONSKONTINGENTE



LAGEPLAN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GE I+II Gewerbegebietsteilfläche I + II (s. Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)
- GE IV Gewerbegebietsteilfläche IV (s. Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)
- GR 1100 max. zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in m²
- WH 6,3 Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe in m (z.B. 6,3 m)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 1)
- ± 690,7 Höhenbezugspunkt für die max. Wandhöhe in m ü.NN (± Höhe Fertigfußboden EG)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Bauweise
- o offene Bauweise
- Gebäudestellung, Dachform
- SD Hauptstrichrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Entwässerungsgraben verrohrt
- Immissionsschutz
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- GE II Emissionsfläche GE II gem. textl. Festsetzung 6.1 für GE I + II (s. Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)
- GE IV Emissionsfläche GE IV gem. textl. Festsetzung 6.1 für GE IV (s. Lageplan Gewerbegebietsteilflächen und Emissionskontingente)

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

Wegerecht

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer (z.B. 1074/4)
- Hausnummer
- Sichtdreieck mit Maßzahlen in Metern (z.B. 6/10 m) keine Bäume, Büsche bis Höhe 0,8 m zulässig
- Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- Anbauverbotszone Bundesstraße (20 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. rechtskräftigen Bebauungsplans
- außerhalb Geltungsbereich: rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung zur besseren Lesbarkeit überlagert)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Inzell erlässt diese Änderung des Bebauungsplans aufgrund

des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74),

als Satzung.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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, Holzmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze sind nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb der Baugrenzen im zeichnerischen Teil in m² angegeben.
- 2.2 Die maximale Wandhöhe ist innerhalb der Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die, im Baufenster festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens EG in m ü. NN. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3 Abstandsflächen
- 3.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist einzuhalten.
- 4 Bauweise
- 4.1 Es gilt eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Fassaden sind entweder zu verputzen oder mit Holzflächen zu gestalten (Holzschalungen oder konstruktiver Holzbau).
- 5.2 Die zulässige Dachform ist innerhalb der Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Satteldächern muss die Dachneigung 18°/22° betragen.
- 5.3 Die Dachflächen sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Blechdachdeckung zulässig.
- 5.4 Sonnenkollektoren sollen als durchgehender Streifen entweder am First oder an der Traufe angeordnet werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- 6 Immissionsschutz
- 6.1 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_{eq} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Emissionskontingent Tag (L _{eq}) dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (L _{eq}) dB(A)/m ²
GE II (Bestand Zimmerlei Duffer)	58	43
GE IV (2. Änderung Zimmerlei Duffer)	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_{eq} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{eq} für die entsprechenden Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) ergeben, an den räumlichen 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.

- 6.2 Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Betriebspersonal 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 schalltechnischen Außenhaltungsstellen mit Öffnungen ins Freie, entsprechend der DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, von tagsüber 65 dB(A) und/oder nachts über 50 dB(A) eingehalten werden können.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Schwarzberg“ einschließlich rechtskräftiger Bebauungsplanänderungen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Landwirtschaftliche Emissionen
- Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und den landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (gute fachliche Praxis) Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann in den Arbeitszeiten auch frühmorgens vor 6:00 Uhr und abends nach 22:00 Uhr sein. Die Emissionen sind zu dämpfen.
2. 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.
3. 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 eigenverantwortlich durch die Gemeinde zu überprüfen.
4. 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.
5. 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.
6. 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 19815 Kapitel 7.4 und DIN 19751, 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.
7. 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 (RASLP 4)“ sind anzuwenden.
8. 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 angeregt ein Bodennagenerkennungssystem 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.
9. Straßenemissionen
- Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmassnahmen durch den Straßenbaubestrag können daher gemäß den Verkehrsraumerschützrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
10. 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 prüfbarer 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 Himmelsweier im Norden der Fläche (Ausgleichsfläche) verwendet werden. Der Überlauf ist in die vorhandenen, offenen Gräben den Fliesen zuzuführen.
11. Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen und Überflutungsgefahr
- Bei Starkregenereignissen besteht wegen 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 22.03.21 die Aufstellung des Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.21 hat in der Zeit vom 22.03.21 bis 22.03.21 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.21 hat in der Zeit vom 22.03.21 bis 22.03.21 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.21 bis 22.03.21 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.21 bis 22.03.21 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.03.21 den Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.21 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 22.03.21

Hans Egger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Inzell, den 22.03.21

Hans Egger, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.03.21 gemäß § 10 Abs. 3 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 die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Inzell, den 22.03.21

Hans Egger, Erster Bürgermeister

GEMEINDE INZELL

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE SCHWARZBERG"

3. ÄNDERUNG
im Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG VOM 26.04.2021
03.08.2021

M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

Bernhard Hohmann

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanning

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de