Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf

Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flur-Nr. 1339/2 (TF), 1353 (TF), 1353/1 (TF), 1364/10 (TF), 1364/19 (TF), 1365/1, 1367, 1370, 1371 (TF), 1371/2, 1372 und 1388/5 (TF). Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom ..... geändert am ..... und ..... Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom ..... geändert am ..... und ..... beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

.....
Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße" für die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen des Flurstücks Fl.-Nr. 1364/10.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 *Südlicher Teil des Geltungsbereiches (GE/e):*
Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt hinsichtlich der luftverunreinigenden Emissionen und Lärmbelastung durch Betriebe.
Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.
Im festgesetzten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lösungsmittel emittierende Betriebe
- Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen
- Einzelhandel
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter oder -inhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind nur mit Einschränkungen gemäß Ziffer 1.2.7 zulässig.

1.1.2 *Nördlicher Teil des Geltungsbereiches (MI):*
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im nördlichen Teil ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Im festgesetzten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nimmt i.d.R. Bezug auf das Baugrundstück.

1.2.2 In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Art der zulässigen Nutzung mit Nummer (GE/e = Gewerbegebiet, MI = Mischgebiet)	GEe / MI	WH 7,50 / FH 9,00 — maximal zulässige Traufseitige Wandhöhe (WH) in m
Anzahl der Vollgeschosse	II	GRZ 0,5 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.3 Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) bestimmt, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK First. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

1.2.4 Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der traufseitigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Als Wandhöhe gilt das Maß (BayBO Art. 6 (4)) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

1.2.5 Es gilt die offene Bauweise.

1.2.6 Innerhalb des Mischgebietes sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.2.7 Im Gewerbegebiet ist maximal eine Wohnung pro Parzelle zulässig, wenn deren Grundstücksgröße ≥ 1.200 m² beträgt.

1.2.8 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen, sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.

1.3 Baugrenzen, Abstandsflächen

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)

1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.3.3 6,00 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.4 Innerhalb des Mischgebietes beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser 900 m² und für Doppelhäuser 1.100 m².

1.3.5 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Die Dächer sind i.d.R. als gleichseitige Satteldächer auszubilden.

1.4.1.2 Im Gewerbegebiet sind die Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 12° bis 21° zulässig. Eingeschossige Verbindungsdächer oder Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach möglich. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

1.4.1.3 Im Mischgebiet sind an Haupt- und Nebengebäuden nur Dachneigungen zwischen 20° und 28° zulässig. Die Dachneigung von Garagen kann zwischen 15° und 28° betragen. Bei Nebengebäuden, deren First am Hauptgebäude anschließt, sind Pultdächer zulässig.

1.4.1.4 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in roten, braunen oder anthrazitfarbigen Farbtönen zu erfolgen. Dacheingrünungen und Photovoltaik sind zugelassen, Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Glasdachflächen bis zu einer Größe von 1/10 der Gesamtdachfläche möglich.

1.4.1.5 Die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist unzulässig.

1.4.2 Fassadengestaltung

1.4.2.1 Die Außenwände der Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Grelle Farbanstriche und Verkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig.

1.4.3 Einfriedungen

1.4.3.1 Einfriedungen sind als Hecken oder sockellose Holzzäune auszubilden. Im Bereich des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise auch Metallgitter- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Höhe darf dabei straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflanzung maximal 0,80 m betragen.

1.4.3.2 Im Bereich des Gewerbegebietes ist bei der Errichtung von Einfriedungen (sowohl Hecken als auch Zäune) entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite ein Mindestabstand von 1,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.4.4 Werbeanlagen

1.4.4.1 Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht.

1.4.4.2 Unzulässig sind Lauflichtreklamen und Reklamen auf den Dachflächen, ebenso alle Blinklichtreklamen.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie

2.2 private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

2.3 öffentlicher Fuß- und Radweg, Bestand und Neuplanung

2.4 Grenze der anbaufreien Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Stellplätze und Zufahren

3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Im Bereich des Gewerbegebietes sind freistehende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hierunter fallen auch nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke) bis zu einer überbauten Fläche von max. 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen.

3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen, Hofeinfahrten und Terrassen sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

3.5 Teer- oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken sind untersagt. Ausgenommen sind Waschplätze und Arbeitsflächen im Freien mit wassergefährdenden Stoffen.

3.6 Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze und Garagen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden. Im Mischgebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Platz vor der Garage gilt nur jeweils als halber Stellplatz.

3.7 Direkt von der Seeshaupter Straße (St2063) aus sind Einzelgrundstückszufahrten oder -ausfahrten sowie die Anbindung der Wohnanliegerstraße im Mischgebiet an die Seeshaupter Straße nicht zulässig.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation

4. Grünordnung

4.1 Gehölzarten und Qualitäten

Für öffentliche und private Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind ausschließlich heimische Gehölzarten sowie Obstgehölze zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 18-20)

Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*	*Fraxinus excelsior*	*Gemeine Esche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*	*Tilia cordata*	*Winter-Linde*

(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 175-200, bei Obstbäumen Halbstamm oder Hochstamm)

Acer campestre	*Feldahorn*	*Betula pendula*	*Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*Malus spec.*	*Äpfel*
Prunus spec.	*Zwetschgen*	*Pyrus spec.*	*Birnen*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*		

Als Obstbäume sind folgende Sorten geeignet:
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel', 'Gravensteiner', 'Klarapfel', 'Glockenapfel', 'Jakob Fischer', 'Landsberger Renette', 'Goldparmäne'
Zwetschge (Halbstamm): Hauszwetschge, 'Böhlers Frühzwetschge'
Birne (Hochstamm): 'Gute Graue', 'Gute Luise'

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

Berberis vulgaris	*Berberitze*	*Cornus mas*	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*	*Corylus avellana*	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffl. Weißdorn*	*Crataegus laevigata*	*Zweigriffl. Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Gem. Pfaffenhütchen*	*Ligustrum vulgare*	*Gewöhnl. Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*	*Prunus padus*	*Gewöhnl. Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*	*Rhamnus catharticus*	*Kreuzdorn*
Rosa canina	*Hunds-Rose*	*Rubus spec.*	*Brombeere, Himbeere*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*	*Viburnum lantana*	*Wolliger Schneeball*

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.

4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen, Fichten und Wacholder, alle blau- und gelbnadeligen sowie rotlaubigen Zuchtformen von Laubgehölzen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Trauer- und Hängeformen, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.

4.3 Heimischer Laubbaum zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.1. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.4 Sträucher zu pflanzen im Raster 1,5 m x 1,5 m ; Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.1

4.5 zu erhaltende Gehölzbestände und Einzelbäume; die vorhandene Durchgrünung des Gebiets ist zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen.

4.6 zu erhaltende Sträucher; die vorhandene Durchgrünung des Gebiets ist zu erhalten.

4.7 öffentliche Grünfläche

4.8 F überfahrbarer Grünstreifen: auszubilden in Schotterbauweise mit entsprechender Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge. Dieser Geländestreifen ist dauerhaft frei von Hindernissen zu halten.

4.9 private Grünfläche mit Gebäude zugeordneten Erschließungsflächen

4.10 Straßenbegleitgrün

4.11 Innerhalb der Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum gemäß der Liste (1) oder (2) unter Ziffer 4.1 und pro 50 m² Grünfläche 1 einheimischer Strauch gemäß der Liste (3) unter Ziffer 4.1 zu pflanzen.

4.12 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen) sind nicht zulässig. Freiwachsenden Hecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.

4.13 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4.14 Nicht anwachsende oder entfallende Gehölze gemäß den Ziffern 4.3 bis 4.6 sowie 4.11 (durch Baumaßnahmen, Krankheit, o.ä.) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.

4.15 Entfallende Gehölze gemäß Hinweis Ziffer 3 sind innerhalb des Baugrundstücks spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.

4.16 Das Gelände ist, so weit wie möglich, in seiner natürlichen Form zu belassen. Künstliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen für den Immissionsschutz (z.B. Wall).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung
Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Weidenseeleinmoos auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 717, Gemarkung Iffeldorf. Ziel ist die Wiederherstellung von Streuwiesen. Näheres regelt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan in Verbindung mit Anlage 1 "Pflege- und Entwicklungsplan für Streuwiesenteile im Weidenseeleinmoos" vom 06.09.2014. Der Pflege- und Entwicklungsplan ist als gesondertes Geheft Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Iffeldorf.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange:
Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig, um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.

6. Immissionsschutz

6.1 Geräuschkontingent:

6.1.1 In Berücksichtigung der Ziffer 1.1.1 (Unzulässigkeit von bestimmten Nutzungen) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von

60 dB(A)/m² tagsüber
45 dB(A)/m² nachts
— im Gebiet GE/e

nicht überschreitet.

6.1.2 In Berücksichtigung der Ziffer 1.1.1 (Unzulässigkeit von bestimmten Nutzungen) sind im Gewerbegebiet nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

6.1.3 Bei Antrag auf Genehmigung bzw. mit den erforderlichen Unterlagen für das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass der IFSP an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird.

6.1.4 Die Ausbreitungsrechnung für den IFSP hat gemäß DIN-ISO 9613-2:1996 mit folgenden Ansätzen zu erfolgen:
- freie Schallausbreitung und ebenes Gelände
- Mittelfrequenz: 500 Hz
- Temperatur: 10 °C
- relative Feuchte: 70 %
- Bodendämpfung: nicht spektral
- Quellenhöhe: 2 m über Gelände
- Cmet: 0 dB(A) Tag/Nacht

6.1.5 Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

6.1.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

6.1.7 Innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109:1989 eingehalten wird.

6.2 Gewerbegebiet GE/e:

6.2.1 RW 40/35 Schalldämmung der Außenbauteile Wohnen / Büro innerhalb des Gewerbegebietes:
Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen an der Ostfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 40 dB aufweisen.
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen an der Ostfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 35 dB aufweisen.

6.2.2 In diesem Bereich sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster an der Ostfassade unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belüftung sind zulässig.

6.3 Mischgebiet MI:

6.3.1 RW 40/35 Schalldämmung der Außenbauteile Wohnen / Büro innerhalb des Mischgebietes:
Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen an der Ostfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 40 dB aufweisen.
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen an der Ostfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 35 dB aufweisen.

6.3.2 RW 35/30 Schalldämmung der Außenbauteile Wohnen / Büro innerhalb des Mischgebietes:
Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen an der Nord- und Südfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 35 dB aufweisen.
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen an der Nord- und Südfassade müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 30 dB aufweisen.

6.3.3 In diesem Bereich sind notwendige Belüftungsfenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord-, Ost- und Südfassade unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belüftung sind zulässig.

6.4 Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollokästen, Dachflächen, Lüftungsanlage etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.

6.5 Abschirmeinrichtungen (z.B. Wand, Wall) dürfen, soweit erforderlich, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.6 Erschütterungs- und Sekundärschallschutz entlang der Bahnlinie:
Die Vorgaben der DIN 4150, Teil 2, vom Dezember 1992 (Erschütterungen im Bauwesen) und der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, vom September 1985 (Ziffer 3.3.2 - Immissionsrichtwerte "Innen" für sekundäre Luftschallimmissionen) sind einzuhalten.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 1364/18 Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand

2. bestehende Gebäude: alle bestehenden Gebäude (auch die, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen) besitzen Bestandsschutz

3. Einzelbaum entfallend

4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5. aufzuhebende Grundstücksgrenze

6. D Baudenkmal gemäß bayerischer Denkmalliste: Für jede Art von Veränderung am Baudenkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungsanzeige zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

7. Bodendenkmalschutz: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.

8. Niederschlagswasser:

8.1. Die Erforderlichkeit eines Sickertestes ist in Abhängigkeit von versiegelten Flächen zu prüfen. Der Sickertest ist von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.

8.2. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

9. Immissionen aus der Landwirtschaft : Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

10. Immissionsschutz : Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist
1. die schallschutztechnische Verträglichkeit aller Bauvorhaben sowie
2. die erschütterungs- und sekundärschallschutztechnische Verträglichkeit bei der Errichtung von Wohn- und Büroräumen auf einem Streifen von 50 m Tiefe parallel zur nächstgelegenen Schiene des DB-Hauptgleises durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen im Sinne von § 26 BImSchG nachzuweisen.

11. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Sekundärschall, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

12. Belange der Feuerwehr - Schneerräumen und Parkverbot: Im Bereich der Flächen gemäß Ziffer 2.2 (private Straßenverkehrsfläche) und gemäß Ziffer 4.8 (überfahrbarer Grünstreifen) ist sicherzustellen, dass hier ein verkehrlich nutzbarer Streifen auf einer Breite von 5,5 m ganzjährig - auch im Winter - in voller Breite dauerhaft zur Verfügung steht. Es dürfen hier und auch in Randbereichen daher keine Schneelagerflächen entstehen sowie ist es nicht gestattet, dass in diesem genannten Bereich Fahrzeuge jeglicher Art parken.

13. Ordnungswidrigkeiten : Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhundert tausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2012 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.06.bis 19.07.2012 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2012 die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beraten und fasste am 10.04.2013 den endgültigen Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.04.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06. bis 15.07.2013 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.09.2013 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.03.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05. bis 01.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.06.2016 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.06.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

.....
Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs.2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Iffeldorf bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" in Kraft.

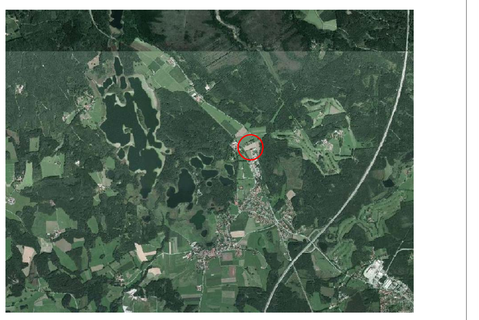
Gemeinde Iffeldorf, den .....

.....
Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße"



Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 26.04.2013

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 26.04.2013
geändert: 20.09.2013
10.09.2014
10.03.2016
22.06.2016

N

M 1 : 1.000

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de