

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEWERBEGEBIET " AM KLÄRWERK "

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:

Gemarkung Mühldorf a. Inn : 1552

in Teilbereichen : 1436/14, 1436/17, 1437/2, 1556

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. Art. 2 Abs. 1, Art. 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Ausgefertigt am: 18. DEZ 2016

1. Bürgermeisterin der
Stadt Mühldorf a. Inn



Marianne Zollner

Planverfasser:

ARCHITEKTUR SEIDEL

Münchener Str. 77 84453 Mühldorf
Tel. 0 86 31/36 12-0 Fax 0 86 31/36 12-19
e-mail: info@architektur-seidel.de
homepage: www.architektur-seidel.de



Klaus Seidel

Grünordnung:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 966410, Fax: 0841/ 9664125
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de



Alois Rieder

Vorentwurf: 20.06.2011
Entwurf: 02.11.2011
Geändert: 08.11.2011
Geändert: 10.09.2013

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung auf Planzeichnung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt als:
Gewerbegebiet - (GE)
- 1.2 Zugelassen sind Bauvorhaben lt. § 8 (2) 1. und (2) 2. BauNVO, sowie in Ausnahmefällen § 8 Abs. (3)1.
- 1.3 Nicht zugelassen Im Gewerbegebiet sind folgende Arten von Betrieben:
 - 1.3.1 Betriebe und Anlagen, die nach der „Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4 BImSchV“ Stand vom 26.1.2010 einer Genehmigung bedürfen.
 - 1.3.2 Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Lagerplätze als unselbstständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbauten Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. Wandhöhe 12,0 m, max. Firsthöhe 13,50 m, sowie Bindung an BayBO Art. 6 (5) Abstandsflächen.

GRZ (§ 19 BauNVO) max. 0,8

GFZ (§ 20 BauNVO) max. 1,6

3. BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird
- 3.3 Außenwände
 - 3.3.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen; matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall; ebene Fassadenplatten.
 - 3.3.2 Nichtzulässige Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton
ganzflächige Glasbauten, Wellfaserplatten

3.4 Farbgebung

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

3.5 Einfriedungen

3.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Für Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur mit Hecken hinterpflanzte Metallgitterzäune in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

3.5.2 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig:

Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben oder geschlossenen Verkleidungen.

4. GRÜNORDNUNG

Allgemein:

Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation und – soweit vorhanden – autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten

4.1 Private Grünflächen

4.1.1 Zu pflanzende Alleebäume

Entlang der Pregelstraße ist einseitig innerhalb der festgesetzten Grünfläche im Abstand von ca. 11,0 m eine Baumreihe (StU mind. 18-20) zu pflanzen.

Pflanzgebot:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde

4.1.2 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 5 Stellplätze ist 1 Baum vorgesehen.

Artauswahl:

Alnus incana – Grau-Erle
Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus robur – Stiel-Eiche

4.1.3 Sonstige private Grünflächen

Eine Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit Gehölzen ist, zur dauerhaften Erhaltung der Standfestigkeit des Hochwasserschutzdeichs, nicht zulässig. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

4.2 Fassadenbegrünungen

Fensterlose Wandflächen sind mit einer Anpflanzung aus kletternden, rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Gegebenenfalls sind Wuchshilfen (Drähte, Rankgerüste) zu verwenden.

4.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

5. SCHALLSCHUTZ

Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

<i>Gewerbefläche</i>	<i>Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]</i>			
	<i>nach Südwesten</i>		<i>nach Südosten</i>	
	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>
<i>GE</i>	66	51	64	49

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und $s=$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für nachfolgende Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen:

In Schallausbreitungsrichtung nach Südwesten:
- Fl.-Nr. 1436/12 (Wohngebäude im Außenbereich)

In Schallausbreitungsrichtung nach Südosten:
- Fl.-Nr. 1591/3 (Wohngebäude im Außenbereich)
- Fl.-Nr. 1593/40 (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich.

Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, und Fahr- / Parkflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Maßgebend hierfür sind die Anforderungen der NWFreiV, (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit zugehöriger techn. Regel TRENGW); fällt die Versickerung nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV, so sind das DWA-Merkblatt M 153 (August 2007) und das DWA-Merkblatt DWA-Arbeitsblatt A 138 (April 2005) zu beachten.

Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist entweder in den städtischen Mischwasserkanal zu entwässern oder ebenfalls nach den o.g. techn. Regeln zu versickern.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) untersagt, deshalb steht der Bebauungsplan unter dem Vorbehalt der Umsetzung der für das Baugebiet erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen. Soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind diese dargestellt.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG können vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen Baumaßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn folgende Kriterien zutreffen:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachhaltig beeinflusst werden.
5. Die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Es ist geplant das gesamte Gelände über einen Hochwasserschutz abzusichern. Die Hochwasserschutzmaßnahme wurde in einem gesonderten Verfahren beantragt und mit

- Bescheid des Landratsamts Mühldorf a. Inn vom 29.09.2016, Az.:FB 42-mr 6451-110/16 zur Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Fa ODU GmbH im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Inns;
- Bauleitplanverfahren- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "am Klärwerk";
- 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Klärwerk";
- 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "am Klärwerk"
- 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Klärwerk"

zugelassen. Der Bescheid wird als Anlage den Bauleitplanungen beigelegt.

C. HINWEISE

1. KARTENGRUNDLAGE

Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangabe auf Datenträger durch Ing. Büro Behringer.

Angaben über Sparten wurden von den Stadtwerken Mühldorf zur Verfügung gestellt.

Eine Maßnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich.

Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht der östlichen Grenze des Bebauungsplanes

„Am Klärwerk- 1. Änderung vom 03.03.1998“

2. ALLGEMEINES

2.1 Der Einbau von Photovoltaik- und Solaranlagen (Sonnenkollektoren) wird aus Gründen des Umweltschutzes empfohlen. Auf gute Integration in die Dachflächen ist zu achten.

2.2 Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und (Reklame-)Wänden ist so auszuführen, dass ihre negative Auswirkung auf dämmerungs- und nachtaktive Tiere auf ein Minimum reduziert wird.

2.3 Der gesamte Ausgleichsbedarf von 1,71 ha wird außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes erbracht. Dieser setzt sich zusammen aus 0,08 ha Waldfläche und

1,63 ha Offenlandbiotopfläche. Der Bedarf wird auf der Flurnummer 382 in der Gemarkung Mößling sowie auf den Flurnummern 1460 und 1461/2 in der Gemarkung Mühlendorf erbracht.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der durch das Vorhaben betroffenen saP-relevanten Arten müssen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Diese sind in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt und erläutert.

- 2.4 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem 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.

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.

- 2.5 Im Geltungsbereich sind erdverlegte Mittelspannungsleitungen, sowie Wasserleitungen eingebaut, die im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten sind. Abstimmung hat im Zuge von Einzelgenehmigung mit der „Kommunalen Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG“ zu erfolgen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien sowie ein Kabelverteilerschrank der Deutschen Telekom, die bei Planung und Bebauung zu berücksichtigen sind

- 2.6 Das Grundstück für die Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Fl. Nr. 1549, 1550 und 1551 belastet.

- 2.7 Altlasten sind nicht bekannt.

- 2.8 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz der gesamten Region wird als gesondertes Verfahren durchgeführt. Die Ausführungsart und das Material für die Hochwasserwand und den Hochwasserschutzdeich mit Kronenweg werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.

3. Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Südwesten sowie Südosten zu führen. In die übrigen Richtungen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.