



Planbezeichnung: **12. Änderung des Bebauungsplans
Gewerbegebiet „Am Weiher“
mit integriertem Grünordnungsplan**

umfassend die Fl.Nrn. 291, 294, 296 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 302 und 302/6,
Gemarkung Inning am Ammersee

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 17.05.2022
Geändert am: 22.11.2022
Geändert am: 28.03.2023
Satzungsfassung vom: 23.05.2023
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C Verfahrensvermerke
- D Übersicht (M 1:5000)
- E Festsetzungen durch Planzeichnung (M 1:1000)
- F Begründung

Die Gemeinde


INNING am AMMERSEE

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - in der jeweils aktuellen Fassung - diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN


1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Weiher“ (Gewerbe- u. Mischgebiet südlich der BAB 96 und St 2070, westlich der Moosstraße) i.d.F. vom 12.10.1999 (rechtsverbindlich seit 28.02.2000) sowie dessen 4. Änderung i.d.F. vom 01.07.2003 (rechtsverbindlich seit 19.01.2004).

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit **MI 3** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.
Bei der Bebauung eines jeden Grundstücks im MI 3 sind mindestens in einem Vollgeschoss bzw. in einem vollgeschossigen Bauteil nur gewerbliche Nutzungen zulässig.
- b) Das mit **GE 2** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet** festgesetzt.
Von den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen ist nur eine betriebsbedingt notwendige Haumeister- oder Betriebsleiterwohnung mit max. 1 Wohneinheit zulässig.
Im GE 2 sind nur Betriebe zulässig, deren Abwasser bis zum Anschluß an die Kanalisation häuslicher Art ist.
Die Errichtung von Lagerplätzen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen ist unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, bis auf Müllhäuser und Tiefgaragenabfahrten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stützmauern aus Gabionen sind zur Hangsicherung bis zu einer Höhe von 2,0 m nur im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 296 zulässig.
Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m sind generell zulässig.
Im Bereich der festgesetzten CEF-Maßnahmen sind Natursteinriegel als „lineare Requisiten“ gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 17.03.23 zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR 3100 höchstzulässige Grundfläche in m², z.B. 3.100 m²
Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig.
- b) WH 9 m höchstzulässige Wandhöhe in Metern; z.B. 9,0 m,
gemessen von der festgesetzten Bezugshöhenkote üNN bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut
- c) FH 10 m höchstzulässige Firsthöhe in Metern; z.B. 10,0 m,
gemessen von der festgesetzten Bezugshöhenkote üNN bis zum oberen Abschluss der Wand / Attika bzw. bis zur höchstgelegenen Oberkante der Dachhaut
-  546,50
Höhenkote in Metern über Normal Null, z.B. 546,50 m üNN



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenkote ü. NN

Auf Flachdächern aufgeständerte Photovoltaikmodule, die mindestens 1,50 m von der Attika zurückgesetzt sind, dürfen die zulässige Firsthöhe überragen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise (o) zulässig.

Im Bereich des MI 3 (Mischgebiet) ist zudem die abweichende Bauweise (b) mit Baukörperlängen bis 57 m zulässig, wenn die straßenseitige Fassade durch Vor- und Rücksprünge gegliedert ist.

b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur mittelsymmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 35° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Flachdächer (DN 0° bis 15°) sind mind. mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie - bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Als Dacheindeckung sind nur nicht dauerhaft glänzende oder nicht reflektierende Materialien sowie Dachbegrünungen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Solarenergieanlagen sind spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Nutzungsaufnahme herzustellen.

b) Dachgauben sind als Dreiecksgauben ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

c) Für die Gestaltung von Aussenwänden dürfen auch Kunststoffwandverkleidungen verwendet werden. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

d) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OKRFB EG) darf max. 0,30 m über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Größere Sockelhöhen sind nur ausnahmsweise bei Laderampen zulässig.




e) Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind sockellos, mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken und im rückwärtigen Bereich dürfen auch sockellose, kleinsäugerdurchlässige Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden.

f) Abgrabungen bis zu 1,00 m sind nur zur Anpassung an das bestehende Gelände zulässig.

Aufschüttungen sind nur zur Anpassung an das bestehende Gelände, zum Nachbar- gelände und zu öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

- g) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Traufe und die Baukörperbreite nicht überragen, müssen blendfrei sein und dürfen nicht beweglich ausgeführt werden.
Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird für Großbuchstaben auf 1,20 m und für Kleinbuchstaben auf 0,80 m festgesetzt. Informationstafeln an Einfahrten dürfen eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
b)  Straßenbegrenzungslinie
c)  Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen

7. Private Zufahrten und Stellplätze

- a) Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze und Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden. Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen können wasserundurchlässig befestigt werden (Verbundpflaster, Asphalt o.ä.).

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ zu verwenden wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

- b) Je Baugrundstück, das an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt, ist je eine Einfahrt mit max. 6,0 m Breite zulässig. Bei größeren Grundstücken sind weitere Zufahrten pro 30 m Straßenabwicklungslänge zugelassen.

Im Bereich der Fl.-Nr. 291 sind max. 3 Zufahrten zum Rudolf-Diesel-Ring mit jeweils 8,0 m Breite zulässig.

- c)  Fläche für Stellplätze

Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen sind im westlichen Bereich der Fl.Nr. 294 auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

Nördlich des Bauraumes auf den Fl.Nrn. 294 bzw. 296 sind im Bereich der privaten „Fläche für Stellplätze“ 8 öffentliche Parkplätze herzustellen.


- d) Parkplätze sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Stellplatz eine Pflanzfläche (mind. 2,50 m x 2,50 m) mit einem Laubbaum (gem. A.8) entsteht.

8. Grünordnung

- a) Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Grünflächen im Wechsel von Rasenflächen und Pflanzflächen zu gestalten und zu unterhalten. Im Westen des Zauneidechsenareals sind 4 Bäume 2. Ordnung sowie im Nordosten sind 1 - 2 Bäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Bäume müssen in ihrer natürlichen Wuchsform belassen werden.

Je 200 m² Grünfläche (nicht im Bereich der Lebensraumsersatzfläche) ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum 2. Ordnung (3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Geschlossene Fassadenflächen über 35 m² Größe oder 20 % der Ost- und Westfassaden sind dauerhaft mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und zu erhalten.

- b)  private Grünfläche (Lebensraumsersatzfläche für Zauneidechsen) am Ortsrand (6 m bis 8 m)

Die Lebensrauersatzflächen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß den Festsetzungen A.9. vor Eingriffsbeginn herzustellen. Sollte die fristgerechte Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen nicht möglich sein, sind temporäre CEF-Maßnahmen als Übergangslösung auf geeigneten Flächen zulässig.

- c)  privates Begleitgrün (Grünfläche) entlang der Straßen

Die Flächen sind in parkartiger Weise im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nur im notwendigen Ausmaß durch Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Im 2,50 m breiten Bereich des privaten Begleitgünstreifens ist eine zweireihige, freiwachsende mesophile Hecke aus Sträuchern und 10 % Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Pflanzungen gem. vorgeschlagener Pflanzliste B.4.b) und nachfolgenden Festsetzungen:

Flächige Pflanzungen

Bäume, mind. Heister, verpflanzt 150 - 200 cm

Sträucher, mind. verpflanzt, 100 - 150 cm (1 Strauch je m² Pflanzfläche)


- d) Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Pflanzungen nicht aufgeführter Arten (vorgeschlagene Pflanzliste B.4.b) können auf Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zugelassen werden.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen- und Fichtenhecken.

Die festgesetzten Pflanzungen sind mit Nutzungsaufnahme der Gebäude herzustellen.

- e)  bestehende, zu erhaltende Bäume im Straßenraum

Ausgefallene Pflanzen sind eine Pflanzperiode nach dem Ausfall in der gleichen Art und Güte z.B. 3xv StU 18-20 cm zu ersetzen.

- f)  zu pflanzende Bäume

9. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- a)  Umgrenzung der Ausgleichsflächen (Lebensrauersatzflächen)

- b) Zur Sicherung der ökologisch-funktionalen Kontinuität des Lebensraums der im Geltungsbereich des Bebauungsplans in vitaler Population nachgewiesenen, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Diese müssen vor Eingriffsbeginn ihre Wirkung entfalten (jeweils ab 1. März des entsprechenden Kalenderjahres).

Sie können im unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat auf der am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 294 und 296, Gemarkung Inning a. A.) in Form von Anreicherung mit Lebensraumrequisiten gemäß Abb. 6 des Artenschutzberichtes (Natursteinbruch, Altholzriegel und -haufen, Eiablageplätze, Überwinterungsquartiere, in ihrer Entwicklung kontrollierte, offene Gras-, Kraut- und Gehölzvegetation) umgesetzt werden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Maßnahmenbereichs im Sinne der Zielart ist ein entsprechendes, zu dokumentierendes Monitoring (im Jahr und Folgejahr der Maßnahme und weitere mindestens alle fünf Jahre) und eine regelmäßige, zu dokumentierende Pflege erforderlich. Letztere umfasst Eingriffe, die im Wesentlichen eine lichte, offene Struktur erhalten: Mähen oder/und Fräsen entsprechender Teilflächen (Mahd und Abfuhr max. einmal jährlich / mind. alle fünf Jahre in der Ruheperiode der Zauneidechse November bis Februar) und Sicherung der Strukturelemente vor Überwucherung sowie Eingriffe in die Naturverjüngung des Gehölzbestandes.

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung mit entsprechender Erfahrung zu bestellen.

10. Niederschlagswasser

- a) Das Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 291 ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 294 und 296 ist entsprechend dem beigefügten Entwässerungskonzept vom 27.10.2022 zu entwässern.
- b) Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- c) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten.
- d) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

11. Immissionsschutz

a) Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet

Schutzbedürftige Räume sind durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis des Punktes 11.a) 2. Absatz für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.

Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raumes muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.1 erfüllen.

Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind durch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0322-216211/02 Rev.1 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Von den genannten Festsetzungen 11.a) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

b) Lärmeinwirkungen durch das Planungsgebiet

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche (m ²)
	LEK,T dB(A)	LEK,N dB(A)	
GE 2	60	47	6.200

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstückfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstückfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm zu führen.

Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen.

Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- c) Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren, oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschotten, dass keine Blendung durch ausfahrende Pkws an gegenüberliegenden Gebäuden und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten kann. Die Tiefgaragenrampe ist vollständig zu umbauen.

Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauhputz erreicht werden.

Die Tiefgarage ist im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen. Das Tiefgaragentor muss vom Pkw aus zu bedienen sein.

12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 20,00 m

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

291



Flurstücksnummer; z.B. 291

bestehende Grundstücksgrenze

Die Abstandsflächensatzung (AFS) i.d.F. vom 18.01.2021 der Gemeinde Inning am Ammersee ist zu beachten.

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung / Carport

3. Stellplätze

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die „Gara- gen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Inning a. A. in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

4. Grünordnung

a) Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutz- barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,50 m Höhe und 4,0 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht befahren werden.

b) Vorgeschlagene Pflanzliste:

Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn (Bäume im Straßenraum)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde (nicht an Stellplätzen)

Kleinbäume (2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Gemeine Birne

Obstbäume

Apfel, Birne, Kirsche

Sträucher / Hecken

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rhamnus cathartica
Ribes alpium
Rosa canina
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Hundsrose
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball

5. Altlasten / Bodenschutz

Werden bei Aushubarbeiten (optische oder organoleptische) Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - vorzulegen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

6. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, bei Erdarbeiten, etc. können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

7. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Grundwasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss im Trennsystem nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszubilden.
- b) Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Snierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

- c) Bei Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass keine Gewässerverunreinigungen vorkommen (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWS in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
- d) Die flächige Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Natur- und Umweltschutz erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung i.S.d. NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

- e) Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- f) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebsicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen beim Landratsamt Starnberg - Fachbereich Natur- und Umweltschutz einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser

eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektion), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Natur- und Umweltschutz bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

g) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Starnberg zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

8. Energieversorgung / Klimaschutz

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

9. Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: ACB-0322-216211/02 Rev.1) der ACCON GmbH vom 11.11.2022 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

10. Denkmalschutz

Bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

11. Bauvollzug

Im Erdgeschossgrundriss des Bauantrags sind die festgesetzten Baugrenzen einzutragen. Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig.

Inning a. Ammersee, den 26.05.2023

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

Utting, den 26.05.2023

Silke Drexler - Büro stadtlund
Planfertigerin



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2021 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Weiher“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2022 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2022 mit 13.07.2022 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2022 mit 13.07.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 22.11.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen vom 15.12.2022 mit 31.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2022 mit 31.01.2023 erneut beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen vom 12.04.2023 mit 28.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 mit 28.04.2023 erneut beteiligt.
5. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 23.05.2023 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Inning a. Ammersee, den 26.05.2023

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt
(Siegel)



Inning a. Ammersee, den 26.05.2023

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

7. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Weiher“ wurde am 31.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten und kann ab 31.05.2023 auf Dauer während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Inning a.A., Pfarrgasse 13, 82266 Inning am Ammersee eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Inning a. Ammersee, den 31.05.2023

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE INNING a. AMMERSEE

12. Änderung des Bebauungsplans
Gewerbegebiet „Am Weiher“

D. Übersicht M = 1 : 5 000