



# „Interkommunaler Gewerbepark Inning / Wörthsee, östlich der B471“

## 1.Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

### Textliche Festsetzungen

Fassung vom 21.07.2015

#### Verfasser:



#### Narr · Rist · Türk

Isarstraße 9 85 417 Marzling  
Telefon: 08161 / 98 928 - 0  
Fax: 08161 / 98 928-99  
E-Mail: [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)  
Internet: [www.NRT-LA.de](http://www.NRT-LA.de)

#### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D.Narr  
Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt  
Dipl. Ing. K. Brunne  
Dipl.-Ing. (FH) J. Steinke

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch nicht die, welche gemäß Absatz (3) ausgeschlossen sind,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche pro Betrieb maximal 200 m<sup>2</sup> beträgt
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - nur betriebsbedingte, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 % der Grundfläche von gewerblich genutzten Hauptgebäuden. Insgesamt sind für alle o.g. Wohnungen eines Gewerbebetriebes maximal 110 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche der abgeschlossenen Wohnung zulässig. Siehe auch textl. Festsetzung 1.7(4) und Hinweis 4.7
- (3) nicht zulässig sind:
- Gaststätten als Hauptnutzungen
  - Logistikbetriebe
  - KfZ-Gewerbebetriebe
  - Schrotthandel
  - Bau-, Lebensmittel- und Bekleidungsmärkte, Drogeriemärkte
  - Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Bordelle
  - Tankstellen
  - selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen
  - Luftschadstoff- und geruchsemitterende Betriebe sind südlich der Linie gemäß Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.15 dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Siehe auch textl. Festsetzung 1.7 (5)

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

(1) Firsthöhen und Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden

(1.1) Die Firsthöhe beträgt maximal 14,50 m, mit Ausnahme des geplanten Gebäudes in der öffentlichen Grünfläche. Hier beträgt die zulässige Firsthöhe maximal 7,50 m.

Als Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhen der einzelnen Grundstücke werden folgende Höhenkorridore mit Höhen über Normal-Null festgesetzt:

Grundstücke Gmkg. Inning a. Ammersee	Höhenkorridore üNN
871/2	544,00 bis 544,50 üNN
871/3	544,50 bis 545,00 üNN
871/4	544,50 bis 545,00 üNN
871/5	545,00 bis 545,50 üNN
871/6	544,50 bis 545,00 üNN
871/7	544,50 bis 545,00 üNN
871/8	544,50 bis 545,00 üNN
871/9	545,00 bis 546,00 üNN
871/10	545,00 bis 546,00 üNN
871/11	545,00 bis 546,00 üNN
871/12	543,50 bis 544,50 üNN
871/13	543,50 bis 544,00 üNN
871/14	544,00 bis 544,50 üNN
871/16	544,00 bis 544,50 üNN
871/17 Teilfläche West	544,50 bis 545,00 üNN
871/17 Teilfläche Ost	545,00 bis 545,50 üNN
871/19	544,00 bis 544,50 üNN
871/24	543,00 bis 543,50 üNN
871/25	544,00 bis 544,50 üNN
2354/3	542,50 bis 544,50 üNN

(1.2) In dem durch Planzeichen Nr. 6.9 umfassten Bereich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über der Randeinfassungshöhe der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

(1.3) Geringfügige Abweichungen bis zu 20 cm innerhalb der festgesetzten Höhenkorridore sind zulässig.

- (2) Die Mindestgröße eines baulich bzw. gewerblich nutzbaren Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, Garagengebäude und Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.
- (2) Ausnahmsweise ist es zulässig, nicht auf die ganze Länge der festgesetzten Baulinien anzubauen.
- (3) Da Grundstück 871/12 der Gmkg. Inning a. Ammersee eine östliche und westliche Baulinie aufweist, ist es ausnahmsweise zulässig bei der Errichtung des Hauptgebäudes von einer der beiden Baulinien zurückzutreten. Im Falle der Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes ist die freie Baulinie einzuhalten.

### **1.4 Abstandsflächenrecht**

Die Regelung des Abstandsflächenrechtes gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

### **1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig, sofern sie der Herstellung unter Punkt 1.2 (1) festgesetzten Geländehöhen oder der Herstellung des Pflanzwalles gemäß Punkt 3.6(2) dienen. Dies betrifft nicht gebäudeinterne oder eingehauste Rampen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen ausnahmsweise zulässig, sofern diese
- für die Herstellung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses – hier Retentionsbereiche - notwendig sind oder
  - für die Anlage von Rampen, vertieften oder erhöhten Ladezonen etc. notwendig sind; hier ist zwingend die betriebsbedingte Notwendigkeit nachzuweisen.

## 1.6 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) In der öffentlichen Grünfläche ist in unmittelbarer Anbindung an die Erschließungsstraße eine Löschwasserzisterne (Planzeichen 6.13) mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen einschließlich der erforderlichen Stellflächen gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007 herzustellen.
- (2) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (3) Auf Flurstück 871/24 der Gmkg. Inning a. Ammersee ist in der privaten Grünfläche auf der durch Planzeichen 6.14 gekennzeichneten Fläche die Aufstellung einer Kältemaschine zulässig. Zur Böschungssicherung ist eine Stützmauer mit einer Länge von maximal 13,50 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Die maximal zu versiegelnde Fläche darf 22,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die versiegelte Fläche ist durch die Herstellung einer gleich großen Grünfläche innerhalb des Grundstückes auszugleichen.

## 1.7 Immissionsschutz

- (1) Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen das im Planteil A2 genannte Emissionskontingent LEK nach E DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an; sie beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Der Bezugspunkt für die Zusatzkontingente gemäß Ziffer A.2 und C.3.3 der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" in der Fassung vom Dezember 2006 ist durch Planzeichen 6.4 gekennzeichnet. Seine Koordinaten (Gauss-Krüger-System) sind wie folgt festgesetzt:  $x = 4437000$  und  $y = 5328380$ . Die Richtungssektoren werden wie folgt festgesetzt:  
Richtungssektor A: 180° / 255°  
Richtungssektor B: 255° / 180°
- (2) Die Prüfung der maximalen Schallleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der LWA und des Abstandsmaßes von  $10 \log(4\pi r^2)$ . Wenn ein 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 Kontin-

gentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  zu summieren.

- (3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (4) Bei der durch Planzeichen 6.3 abgegrenzten Fläche sind Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn deren Außenbauteile gemäß DIN 4109 in der Fassung vom November 1989, in der Fassung der 1. Berichtigung von August 1992 ein resultierendes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 40 dB (Büro Räume von 35 dB) aufweisen.  
Sämtliche Schlafräume und Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen, die nicht über ein Fenster an den straßenabgewandten Seiten belüftet werden können, sind mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet. Hierzu sind in die entsprechenden Fenster bzw. Außenwände schalldämmte Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Einrichtungen (zentrale Be- und Entlüftung) einzubauen oder mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.
- (5) Zum Schutz der Kinderkrippe auf dem Grundstück Fl. Nr.871/5 der Gmkg. Inning a. Ammersee und der benachbarten Wohnnutzung, ist südlich der Linie gemäß Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.15 die Neuerrichtung, Änderung oder Erweiterung solcher Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission die Nutzung und den Betrieb der Kinderkrippe bzw. die Wohngebäude wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe, nicht zulässig. Luftschadstoff- und Geruchsemissionen emittierende Betriebe sind südlich der Linie gemäß Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.15 dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

## 1.8 Stellplätze / Bushaltestelle

- (1) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der Baugrundstücke zulässig.

- (2) In dem durch Planzeichen 3.5 gekennzeichneten Bereich ist eine Fläche für eine öffentliche Bushaltestelle für Busse, deren Länge 12 m oder mehr beträgt vorzusehen.
- (3) In der durch Planzeichen 3.6 gekennzeichneten Fläche ist im Zusammenhang mit der Bushaltestelle ein Fahrgastunterstand bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>3</sup> zulässig.

### **1.9 Grundstückszufahrten**

- (1) Je Baugrundstück ist, von der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße aus betrachtet, jeweils eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Gesamtbreite von jeweils 10 m zulässig. Darüber hinausgehende Zufahrten sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (2) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 871/19 der Gmkg. Inning a. Ammersee ist von der öffentlichen Straße bis zum geplanten Gebäude eine 3 m breite Zufahrt zulässig.

### **1.10 Sichtflächen**

Die im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Die RAST in der Fassung von 2006 ist einzuhalten.

### **1.11 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**

- (1) Im Geltungsbereich sind zur Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst Retentionsbereiche in den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Regelung des Wasserabflusses herzustellen.
- (2) Die vorhandene Geländemodellierung auf der durch Planzeichen 4.1 festgesetzten Fläche darf nicht verändert werden. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Ringleitung ist die Fläche zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss min. 4 m Breite betragen (jeweils 2 m ab Leitungsmittelachse)
- (3) Das Ende des Walles im Bereich Schacht RW 208 darf nicht verändert werden. Diese Öffnung ist zur Gewährleistung des Abflusses von Oberflächenwasser aus dem Grundstück offen zu halten und von jeglichen Ablagerungen und Einbauten freizuhalten.

- (4) In der Pflanzfläche 3 befinden sich Schächte. Diese Schächte sind jederzeit für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.
- (5) Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Sickerschächte zulässig.
- (6) Das anfallende Niederschlagswasser auf den durch Planzeichen 6.11 gekennzeichneten Flächen muss gänzlich beziehungsweise anteilig direkt auf dem jeweiligen Grundstück durch eine Mulden- oder Rigolenversickerungsanlage versickert werden. Davon betroffen sind die Grundstücke der Gmkg. Inning a. Ammersee:
  - 871/17 - anteilig
  - 871/19 - anteilig
- (7) Die Sickeranlagen sind nach den geltenden Technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A138 in der Fassung vom April 2005, in der Ergänzungsfassung vom März 2006) zu planen und auszuführen.



## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Dachneigungen/Dachformen/Dacheindeckungen
  - (1.1) Es sind Dachneigungen zwischen 0-20 Grad im gesamten Gewerbegebiet zulässig.
  - (1.2) Außer Sheddächer sind alle Dachformen zulässig.
  - (1.3) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer-, Zink- oder Blei sind nicht zulässig. Beschichtete Metalleindeckungen sind zulässig.
- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
  - (2.1) Im gesamten Geltungsbereich sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 20 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.
  - (2.2) Freistehende Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
  - (2.3) Aufgeständerte Anlagen sind nur auf flachgeneigten Dächern mit einer umlaufenden Attika zulässig. Sie dürfen die erforderliche Attika um bis zu 0,50 m Höhe überschreiten, maximal bis zur zulässigen Firsthöhe von 14,50 m.
  - (2.4) Sonstige erforderliche Dachaufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Technikanlagen, Lüftungseinheiten etc., sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die maximale Firsthöhe von 14,50 m nicht überschreiten. Dies betrifft nicht in der Dachfläche liegende Lichtkuppeln, deren Oberkante maximal 0,50 m über der Oberkante der Dachhaut liegt.
  - (2.5) Die flächige Ausdehnung von ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten wird auf maximal 10 % der Dachfläche, jedoch nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> in der Draufsicht je Gebäude begrenzt.

(3) Werbeanlagen

- (3.1) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist in der durch Planzeichen 3.6 gekennzeichneten Fläche eine Sammelwerbeanlage bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5 m zulässig.
- (3.2) Pro Grundstück sind erforderliche Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> je Gebäude und zusätzlich freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamtwerbefläche von 1 m<sup>2</sup> und 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von je 5 m zulässig.
- (3.3) Pylone sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Fahnen über 2 m<sup>2</sup> Gesamtwerbefläche und mehr als 3 Fahnenmasten sind nur ausnahmsweise zulässig.
- (3.4) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sowie die Verwendung von grellen Farben sind nicht zulässig.
- (3.5) Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der auf dem jeweiligen Baugrundstück herrschenden Betriebszeiten erfolgen.
- (3.6) Innerhalb der Bauverbotszone und des Inneren des Kreisverkehrs sind Werbeanlagen und Hinweisschilder nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

- (4.1) Einfriedungen durch Zäune sind im gesamten Geltungsbereich pro Grundstück bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (4.2) Zur angrenzenden Straße dürfen nur Metallzäune mit senkrechten Stäben, Maschenweite min. 50/200 mm errichtet werden. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (4.3) Mauern und zurückgesetzte Mauerscheiben sind im gesamten Geltungsbereich als Einfriedungen nicht zulässig.
- (4.4) Zaunsockel sind nicht zulässig.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Allgemeines**

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.
- (3) Im Geltungsbereich sind alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge, o.ä. befestigte oder gestaltete Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen; artgerecht zu pflegen im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.
- (4) Die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Nadelgehölzen ist zulässig. Pro Baugrundstück darf der Anteil jedoch nur 20 % der Gesamtpflanzung betragen.
- (5) Pflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- (6) Bei Baugrundstücken, auf denen eine Kindertagesstätte vorgesehen ist, ist darauf zu achten, dass bei der Pflanzenauswahl keine giftigen und stacheligen Arten und Sorten verwendet werden.

#### **3.2 Baumpflanzung allgemein**

- (1) Bei den Baumpflanzungen im Straßenbereich ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,0 m zu lockern. Leitungen im Umkreis von 1,0 m zum Baumstandort sind mindestens 1,2 m tief und in einem Schutzrohr zu führen.
- (2) Bei Baumpflanzungen in Baumgräben ist eine Mindestgrabenbreite von 3,5 m vorzusehen.
- (3) Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der befestigten Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke -FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2:

"Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate - sowie der ZTV-Vegtra-Mü "Zusätzliche technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten" auszuführen.

- (4) Pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche, mit Ausnahme des Straßenbegleitgrünes und den Pflanzflächen 7, ist je ein Baum in der unter Punkt 3.9 angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

- (1) Die öffentlichen Grünflächen - Pflanzfläche 6 - sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen dicht zu bepflanzen und artentsprechend zu pflegen. Die zulässigen Arten sind in den Pflanzlisten 3.9 aufgeführt.
- (2) Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der B 471 ist ein Abstand von mindestens 8,00 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Die zulässigen Arten sind in den Pflanzlisten 3.9 aufgeführt.
- (3) Bei Pflanzungen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen ist ein Mindestabstand der Pflanzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche von 4,00 m einzuhalten.
- (4) Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und des Straßenbegleitgrünes müssen unmittelbar nach Inbetriebnahme der Erschließungsstraßen begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

### **3.4 Versorgungseinrichtungen in öffentlichen Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen -Pflanzfläche 6- ist mit unmittelbarer Anbindung an die Haupteerschließungsstraße, eine Fläche von mind. 30 m<sup>2</sup> als Standort für eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Strom freizuhalten. Wenn möglich ist der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Standort zu verwenden.

### **3.5 Begrünung entlang der Erschließungsstraßen - Straßenbegleitgrün**

- (1) Private Zufahrten oder sonstige Verkehrsanschlüsse sind zulässig.
- (2) Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün sind mit Ansaaten sowie Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.

Die zulässigen Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste unter Punkt 3.9 zu entnehmen.

- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße können in ihrem Standort um jeweils 5 m variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht. Der maximale Abstand darf jedoch nicht mehr als 20 m betragen.
- (4) Für die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen in den öffentlichen und privaten Grundstücken ist folgende Art zu lässig: *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn); Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 18/20 zu pflanzen.

### 3.6 Private Grünflächen

- (1) Auf den Baugrundstücken, die sich im Norden und Osten an der Geltungsbereichsgrenze befinden ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen (Pflanzflächen 2, 3, 4 und 5) ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern (3-4 reihig) dicht zu bepflanzen. Die zulässigen Arten und Mindestpflanzqualitäten der Pflanzflächen 2, 3, 4 und 5 sind den Pflanzlisten unter Punkt 3.9 zu entnehmen.
- (2) Auf den Pflanzflächen 2, 3, 4 und 5 ist ein 1,50 m hoher Wall vorab der Pflanzung anzulegen. Die Böschungen sind flach auszuziehen. Im Bereich der Pflanzfläche 3 sind zur Gewährleistung des Niederschlagsabflusses bei einem Starkregenereignis die Unterbrechungen in der vorhandenen Geländemodellierung zu erhalten und von jeglichen Ablagerungen, Bepflanzungen und Einbauten frei zu halten. Die Herstellung und Bepflanzung des Walles ist im Bereich der Pflanzfläche 2 mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen.
- (3) In den Pflanzflächen 7 sind entlang der Erschließungsstraße pro Baugrundstück Bäume 2. Ordnung mit einem Höchstabstand von 20 m zu pflanzen. Die Flächen sind zudem mit Ansaaten und Pflanzungen zu begrünen. Darüber hinaus gelten die Aussagen der textlichen Festsetzung 3.5. Die zulässigen Arten sind der Pflanzlisten 3.9 zu entnehmen.
- (4) Auf den Baugrundstücken ist jeweils entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken pro Grundstück pro Seite ein 3 m breiter Grünstreifen vorzusehen, der mit Ansaaten und Strauchpflanzungen zu begrünen ist. Gut geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3 zu entnehmen.

Diese textliche Festsetzung gilt nicht für den durch Planzeichen Nr. 6.9 umgrenzten Bereich.

- (5) Die Begrünung der Baugrundstücke muss unmittelbar nach Inbetriebnahme der Gewerbebauten begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

### **3.7 Begrünung der Stellplätze in privaten Grundstücksflächen**

- (1) Je 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung auf dem Baugrundstück oder innerhalb der privaten Grünfläche des jeweiligen Baugrundstückes zu pflanzen. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 3.9 zu entnehmen. Diese Bäume sind zusätzlich zu den unter Punkt 3.2(4) festgesetzten Baumpflanzungen nachzuweisen.
- (2) Grünstreifen im Bereich von Stellplätzen sind mindestens 1 m breit auszubilden und mit Ansaaten zu begrünen.

### **3.8 Begrünung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**

- (1) Die durch Planzeichen 4.1 Fläche gekennzeichnete Fläche ist mit Ansaaten zu begrünen und von jeglichen Pflanzungen freizuhalten.
- (2) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Dabei müssen die technischen Anlagen stets funktionsfähig gehalten werden und der erforderliche Retentionsraum immer verfügbar sein.
- (3) Die Pflanzfläche 1 ist in Abhängigkeit der technischen Bauausführung des Retentionsbeckens mit Ansaaten zu begrünen.
- (4) Die Böschung des Retentionsbeckens ist ausschließlich im oberen Bereich extensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (5) Die Begrünung ist mit dem für die Ausführungsplanung des Retentionsbeckens beauftragten Planungsbüro abzustimmen.
- (6) Für die Begrünung sind die unter Punkt 3.9.1 genannten Baum- und Straucharten zulässig.
- (7) Das Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen. Die Festsetzungen unter Punkt 2.1 (4) sind zu berücksichtigen.

### 3.9 Pflanzlisten

#### 3.9.1 Pflanzungen in Pflanzfläche 1

- (1) Für die Bäume in den Pflanzflächen 1 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Salix in Arten	(Weiden in Arten)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 16/18

- (2) Für die Sträucher in den Pflanzflächen 1 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Salix aurita	(Gewöhnliche Ohrchen-Weide)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

#### 3.9.2 Pflanzungen in Pflanzfläche 2, 3, 4 und 5

- (1) Für die Bäume in den Pflanzflächen 2, 3, 4 und 5 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Wild-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität für Pflanzfläche 2 :  
Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 18/20

Mindestpflanzqualität für Pflanzfläche 3,4 und 5:  
Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18



- (2) Für die Sträucher in den Pflanzflächen 2, 3, 4 und 5 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

### 3.9.3 Pflanzungen in Pflanzfläche 6

- (1) Für die Bäume in den Pflanzflächen 6 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Wild-Kirsche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 18/20

- (2) Für die Sträucher in den Pflanzflächen 6 sind nachfolgende heimische Arten zulässig:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100



### 3.9.4 Pflanzungen in Pflanzfläche 7 und Straßenbegleitgrün

Für die Sträucher in den Pflanzflächen 7 und für das Straßenbegleitgrün sind nachfolgende Arten zulässig:

Cotoneaster salicifolius 'Parkteppich'	(Weidenblättrige Felsenmispel)
Ligustrum vulgare 'Lodense'	(Zwerg-Liguster)
Lonicera nitida 'Maigrün'	(Immergrüne Strauch-Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Bodendeckende Rosen)
Spiraea bumalda	(Sommerspiere)
Spiraea japonica	(Spiere)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

### 3.9.5 Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze

(1) Für die Bäume im Bereich von Stellplätzen sind nachfolgende Arten zulässig:

Acer campestre 'Elsrijk'	(Kegel-Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland'	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium 'Plena'	(Gefüllte Vogelkirsche)
Tilia cordata 'Rancho'	(Kleinkronige Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. Stammumfang 16/18

## 3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 3.10.1 Oberflächenabfluss

- (1) Das abfließende Oberflächenwasser aus den Gewerbegebietsflächen muss den Anforderungen entsprechend dem Merkblatt DWA - M 153 entsprechen.
- (2) Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen ist, mit Ausnahme der Flurstücke der Gmkg. Inning a. Ammersee 871/17, 871/19 auf denen eine Versickerung in Teilbereichen dauerhaft möglich ist, bei Bedarf auf den eigenen Grundstücksflächen durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Das Niederschlagswasser ist dann dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Für die vorgenannten Grundstücke gilt abweichend die Festsetzung 1.11(6) und 1.11(7).

- (3) Die Reinigung des von den öffentlichen Flächen abfließenden Niederschlagswassers hat dezentral über Sedimentationsanlagen zu erfolgen.
- (4) Im Bereich der Anbindung an die B471 mittels Kreisverkehr (öffentliche Verkehrsfläche) ist eine Reinigung über die belebte Oberbodenzone und Versickerung mittels Versickermulden und Mulden-Rigolen-Systemen vorzusehen.
- (5) Das von den Verkehrs- und Parkflächen der Privatgrundstücke abfließende Niederschlagswasser muss gemäß Wasserrechtsbescheid vom 01.08.2013 ebenfalls gereinigt werden. Diese Vorreinigung wird über die zu beantragende Einzelbaugenehmigung geregelt.

### **3.10.2 Verwendung von Streusalzen**

Die Verwendung von Streusalzen ist nur zur Beseitigung von Eis bei Eisregen oder Blitzeis zulässig. Die Verwendung ist dabei auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Maß zu beschränken.

### **3.10.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten**

Die Räumung des Baufeldes und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienender Strukturen im Bereich von Gehölzen (Rodung) soll in der naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden.

In allen baubedingt beanspruchten Bereichen, in denen eine Brut der Feldlerche oder Wiesenschafstelze möglich erscheint, soll der Baubeginn unmittelbar anschließend an die Baufeldräumung erfolgen. Dadurch wird vermieden, dass bodenbrütende Arten bereits vor Baubeginn ihr Nest auf den Rohbodenstandorten oder im Wirkungsbereich des Vorhabens anlegen und damit bei Beginn der Arbeiten in ihrer Brut oder bei der Jungenaufzucht beeinträchtigt werden.

Gebäudeabbrucharbeiten sollen möglichst im Oktober, außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterruhe von Fledermäusen, stattfinden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Abbruch dann in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar) erfolgen, wenn die abzureißenden Gebäude zuvor von einer fachkundigen Person auf Fledermausvorkommen kontrolliert wurden. Sollten sich Nachweise ergeben, sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusiedeln.

### **Vermeidungsmaßnahme V2: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen**

Für an das an Baufeld angrenzende Gehölzflächen und Baumbestände im Nordwesten des Geltungsbereichs sollen Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen gem. der Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP i. V. m. DIN 18920 (Entwurfassung vom Oktober 2013)) oder ähnlich geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Vorhandene und zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion werden somit während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen geschützt.

### **Vermeidungsmaßnahme V3: Vermeidung einer Schädigung von Fledermausarten durch die Rodungsarbeiten**

Die Rodung von älteren Gehölzbeständen muss außerhalb des Winterschlafes von Fledermäusen stattfinden. Sollte durch eine vorab durchgeführte Kontrolle betroffener Altbäume durch eine fachlich geeignete Person das Vorhandensein geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden können, ist eine Beschränkung des Zeitraumes für die Fällung nur im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V1 erforderlich.

### **Vermeidungsmaßnahme V4: Vermeidung baubedingter Individuenverluste der Zauneidechse**

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste der Zauneidechse erfolgt im Nahbereich der Zauneidechsenlebensräume im Norden und Süden des Baufeldes, während der Aktivitätszeit der Art (Anfang April bis Ende Oktober), keine längere Lagerung von Material, welches der Pionierart als Habitat dienen könnte (lockeres Gesteinsmaterial, Baumstümpfe).

### **Vermeidungsmaßnahme V5: Schutz des Inninger Baches und begleitender Feuchtstrukturen**

Baubedingte Stoffeinträge werden durch den Einsatz umweltschonender Betriebs-, Schmiermittel, etc. bei Baumaßnahmen im Nahbereich des an das Gewerbegebiet angrenzenden Feuchtbestandes (Katzenbach) im Norden, welcher in Verbindung mit dem Inninger Bach steht, reduziert. Die Betankung der Baufahrzeuge sollte außerhalb wassersensibler Bereiche erfolgen. Betriebsbedingte Schadstoffeinträge in den Katzenbach werden durch eine entsprechende Entwässerungsplanung des Gewerbegebietes verhindert.

## **3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

- (1) Das Ausgleichserfordernis von 5,84 ha wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf 7,3 ha auf den Fl.-Nrn. 1912/2 und 1912/5 (Teilfläche) realisiert. Die Gesamtfläche von 7,3 ha wird somit mit einem Faktor von 0,8 anerkannt. Die verbleibende Fläche der Fl.-Nr. 1912/5, die nicht für die vorliegende Ausgleichsmaßnahme benötigt wird, steht dem Zweckverband IKGP für zukünftige Bauvorhaben zur Verfügung.

## 4 Hinweise

### 4.1 Allgemeines

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden.

### 4.2 Befestigte Flächen in privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Als Beläge sind möglichst durchlässige Belagsarten zu wählen.

### 4.3 Pflanzung zwischen den Grundstücken

- (1) Für die Strauchpflanzungen zwischen den Grundstücken werden neben in Punkt 3.9 angegeben Pflanzen zusätzlich folgende Arten empfohlen:

Strauchpflanzungen:

Deutzia hybrida 'Mont Rose'	(Rosen-Deutzie)
Kerria japonica	(Kerrie)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Philadelphus 'Dame Blanche'	(Pfeifenstrauch)
Spiraea arguta	(Schnee-Spiere)

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

- (2) Für die Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken sind werden folgende Arten empfohlen:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2x v. mit Ballen 100-125

### 4.4 Abwasserentsorgung

- (1) Das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser ist im Trennsystem ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der AWA gKU, Herrsching, über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 FF, entsprechen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Auf die Entwässerungssatzung der AWA gKU, wird hingewiesen, wonach Niederschlags- und Drainagenwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf.

Gemäß Wasserrechtsbescheid vom 1.8.2013 sind Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, die an sich die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) vom 01.10.2008 erfüllen sowie den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) entsprechen und demnach genehmigungsfrei wären, dennoch dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, zur Genehmigung vorzulegen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte sind nicht zulässig. Zudem dürfen keine grundwasser-schützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Zur Sickerfähigkeit des Bodens liegen Gutachten von Prof. Dr. H. Oeltzschner, Bachern, vom 03.03.2008 und 21.10.2011, sowie der Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung und Qualitätssicherung mbH, Gröbenzell, vom 07.05.2013 vor, die der Begründung beigelegt sind.

Im Allgemeinen wird auf die Aussagen und Auflagen des Wasserrechtsbescheides des Landratsamtes Starnberg vom 01.08.2013 verwiesen.

- (2) Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigten Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- (3) Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- (4) Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasserbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg, wasserrechtlicher Fachbereich, zu beantragen.
- (5) Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung, wie auch für die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt (Art. 37 BayWG).
- (6) Für die Sickeranlagen, die nach den geltenden Technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A138 in der Fassung vom April 2005, in der Ergänzungsfassung vom März 2006) zu planen und auszuführen sind, sind dem Fachbereich 41 des Landratsamtes Starnberg gemäß Wasserrechtsbescheid vom 01.08.2013, im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechende Unterlagen vorzulegen.

#### 4.5 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche das Bodendenkmal D-1-7932-0112 (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) befindet. Die Fläche ist im Beiplan „Übersicht Ausgleichsflächen“ gekennzeichnet. Bodeneingriffe sind in dem Bereich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Das Bodendenkmal muss in Zuge der Ausführungsplanung für die Ausgleichsfläche berücksichtigt werden.

#### 4.6 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück ist entsprechend der geltenden Fassung der Verordnung über den „Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 20GaStellV i.V.m. Anlage 1) des Bayerischen Staatsministerium des Innern“ vom 30. November 1993, letzte berücksichtigte Änderung mehrfach geändert (§2 V.v 08.07.2009, 332) nach zuweisen.

#### 4.7 Immissionsschutz

- (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nachzuweisen. Die Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 und der TA Lärm sind einzuhalten.
- (2) DIN 45691 (Stand 12/2006), DIN 4109 (Stand 11/1989) sowie TA-Lärm Nr. 6.1.b werden in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes (im Rathaus) Inning a. Ammersee, Pfarrgasse 3 zur Einsicht bereitgehalten. Alternativ sind diese beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.
- (3) Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll bei der Planung der Betriebsanlagen darauf geachtet werden, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück noch nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm in der Fassung vom 26.08.1998 (GMB1 S. 503) eingehalten werden.
- (4) Darüber hinaus sind auf dem Grundstück der Kinderkrippe (Fl.Nr. 871/5) mindestens die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß Nr. 6.1. c TA Lärm einzuhalten (Immissionsorte: Freifläche und Fenster von Aufenthaltsräumen). Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann. Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm durch den Gewerbe- und Anlagenlärm aus der Nachbarschaft eingehalten werden.

- (5) Im Zuge einer Baugenehmigung soll entsprechend der DIN 45691: in der Fassung vom Dezember 2006, Abschnitt 5 nachgewiesen werden, dass die durch Planzeichen im Planteil A2 festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Inning/ Wörthsee“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

ZWVIKGP Inning/Wörthsee, den .....

.....  
Verbandsvorsitzender

Siegel