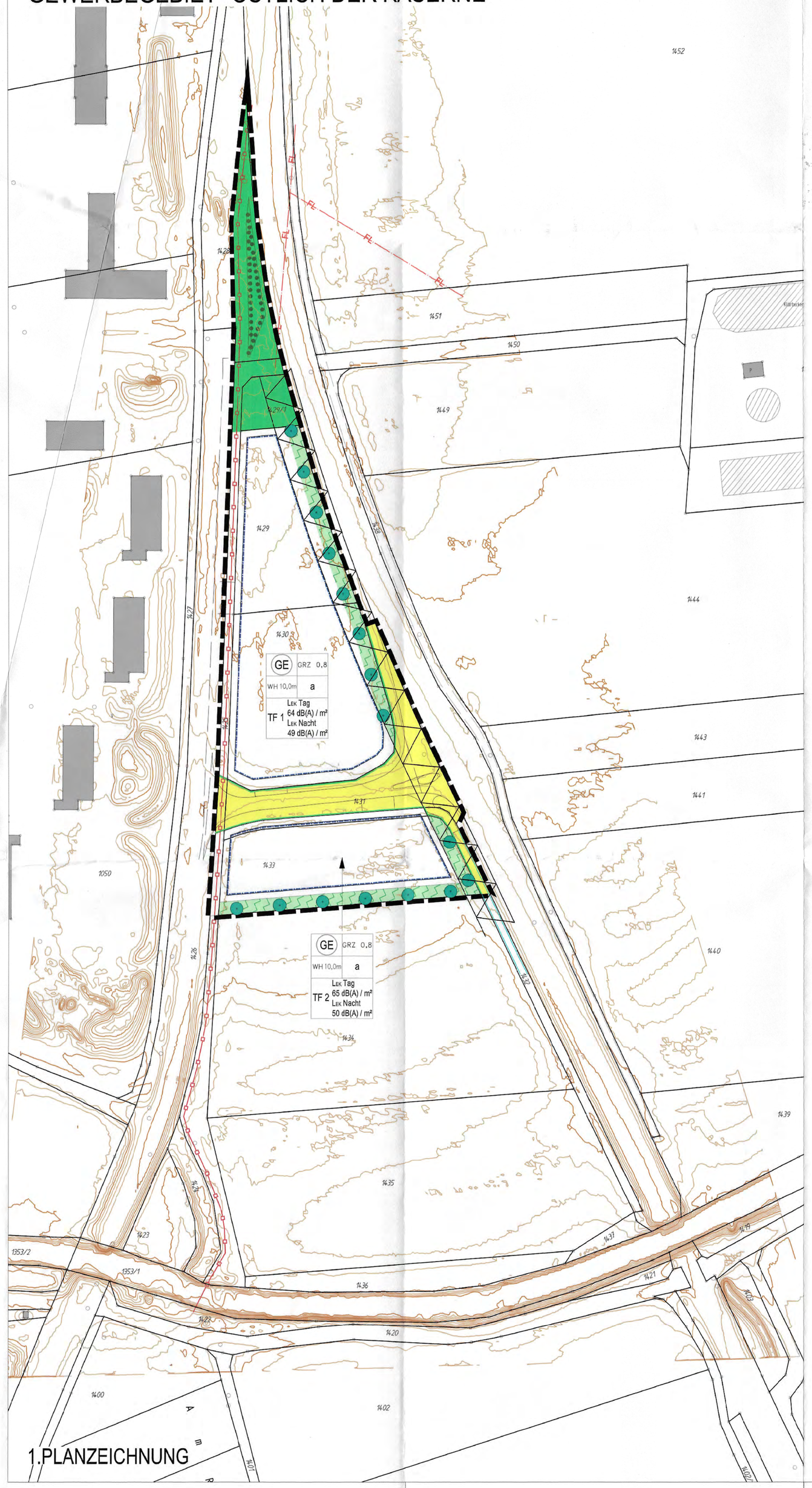
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
GEWERBEGEBIET "ÖSTLICH DER KASERNE"



1.PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet "Östlich der Kaserne" als Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letzgültigen Fassung. Mit beigefügt sind:

- Begründungung mit Umweltbericht in der letzt gültigen Fassung
- Geotechnischer Bericht, EFUTEC GmbH, Deutldorf, den 28.01.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbildatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, den 28.12.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 15.02.2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M1811059/01, Müller-BBM GmbH, Planegg, den 18.05.2021

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

TF 1 — Teilfläche, z.B 1, für Schallemissionskontingente (siehe Festsetzung durch Text Nr. 10.1)

3. Maß der Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8

WH10,0m — Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 10.0 m

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegleitgrün (Vorschlag)

7. Grünflächen — öffentliche Grünfläche

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 11.3)

private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 11.1)

anzupflanzender Baum, in der Lage veränderbar (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 11.1)

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

302/1 — Flurstücknummer

Höhenlinie in Meter ü. NN

Elektrische Freileitung

Industriekanal

Anbauverbotszone - 15 m

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Baukörper
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

4. Dächer

4.1 Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer

4.2 Dachneigung : max. 30°

4.3 Dachdeckung : Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), Foliendeckung oder nicht glänzende Dachpfannen; Farbtöne ziegelrot oder anthrazitfarben; sowie Dachbegrünungen

4.4 Dachaufbauten : Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

5. Höhen

Wandhöhe
max. Wandhöhe = 10,0 m

Die Wandhöhe ist von OK-EG Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,50 m über der nächstgelegenen vorhandenen Strassenoberfläche der Erschließungsstraße liegen.

6. Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Garagenzufahrten
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße PAF 16 sind nicht zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

7. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2.00 m zulässig.

8. Geländeveränderungen
Die für die Anlage des Betriebsgeländes notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zur Oberkante des am Baugrundstück angrenzenden Straßenverlaufes der Erschließungsstraße zulässig. Zur Anpassung an das natürliche Gelände sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig. Der Böschungsfuß bzw. die Böschungskone hat einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

9 Wasserwirtschaft

9.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oberflächennah zu versickern.

9.2 Die Rohfußbodenoberkanten sowie alle Gebäudeöffnungen sind über dem errechneten hundertjährlichen Hochwasserspiegel (HQ100) von ca. 351,90 m ü NN + 0,5 m Freibord (352,40 m ü NN) zu errichten. Kellergeschoße sind wassardicht zu erstellen. Kellerfensterschachte und Sparteneinführungen unterhalb des HQ100-Spiegels vor ca. 351,90 m ü NN sind wasserdicht und wasserdruckfest herzustellen.

10. Immissionsschutz

10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die Teilflächen TF 1 und TF 2 nach folgender Tabelle angegeben Schallemissionskontingente $L_{EK,i}$ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	Schallemissionskontingente $L_{EK,i}$ [dB(A)/m²]	
		tags	nachts
TF 1	9.853	64	49
TF 2	4.879	65	50

Schallemissionskontingente L_{EK} der Teilflächen TF 1 und TF 2

10.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Abweichend von der in der DIN 45691 vorgeschlagenen Vorgehensweise ist die Schallausbreitungsberechnung zu Ermittlung der aus den Emissionskontinken L_{EK} resultierenden Immissionskontingente L_K nach der DIN ISO 9613-2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999 unter folgenden Randbedingungen durchzuführen:
- Der Bodeneffekt wird nach Kapitel 7.3.2 der Norm DIN ISO 9613-2 ("alternatives Verfahren") ermittelt.
- Der standortbezogene Korrekturfaktor C0 zur Berechnung der meteorologischen Korrektur Cmet wird für alle Richtungen mit 2 dB angesetzt.
- Die Berechnung wird mit A-bewerteten Schallpegeln für eine Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein ebenes Gelände zugrunde zu legen.
- Die Berechnung wird über ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von h = 2 m und einer Immissionsorthöhe von h = 5 m bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg) durchgeführt.

10.3 Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

10.4 Die Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5, Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.

10.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderunggenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand eines schalltechnischen Gutachtens eines amtlich anerkannten Gutachters (§29b BImSchG-Messstelle) nachzuweisen, dass die festgesetzten Schallemissionskontingente der Teilflächen TF 1 und TF 2 eingehalten, bzw. unterschritten werden. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

11. Grünflächen

11.1 Private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesen-/Bodendeckerflächen, sowie mit mindestens 30% der Länge entlang der Kreisstraße mit Baum- und Strauchpflanzung anzulegen (Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach textlicher Festsetzung 11.3).
Diese Pflanzungen sind mindestens einreihig mit Pflanzabstand max. 1,5 m in der Reihe anzulegen.
Je 20 m äußerer Grundstücksgrenze ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Feuerwehrzufahrten sowie Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind zulässig, sofern die vorgenannten Festsetzungen eingehalten werden.

11.2 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung

Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern.

Einschließlich der bereits zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten hochstämmigen Bäume ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Für diese festgesetzen Pflanzungen gilt abweichend von textlicher Festsetzung Nr. 11.3 folgendes hinsichtlich Artenauswahl: Laubbäum 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm und Mindeststandraum: unversiegelter Standraum je Baum mindestens 8 m².

11.3 Pflanzenauswahl, Pflanzqualitäten, Pflanzdichte und weitere Pflanz- und Pflegevorgaben

Soweit nicht anders festgesetzt, sind für festgesetzte Pflanzungen ausschließlich heimische, standort-gerechte Bäume und Sträucher zulässig.

Soweit nicht anders festgesetzt, beträgt die Mindestqualität
- für Hochstämme `verpflanzter Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm` und
- für Heister `verpflanzter Heister, mind. Höhe 150-200` und
- für Sträucher `verpflanzter Strauch, mind. Höhe 60 -100`.

Für festgesetzte geschlossene Gehölzpflanzungen gilt Maximalabstand von 1,5 m der Pflanzen untereinander.

Hochstämme müssen untereinander einen Mindestabstand von 5 m aufweisen.

Festgesetzte Gehölze dürfen nur aus autochthoner Herkunft `Alpen und Alpenvorland` gepflanzt werden. Ansaaten müssen mindestens 30 % Kräuteranteil enthalten und dürfen in den öffentlichen Grünflächen nicht zum Eintrag von nicht autochthonem Saatgut führen.

Pflanzungen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten.

Die freie Entwicklung von Gehölzen ist zuzulassen, soweit nicht nachbarrechtliche Gründe oder Verkehrs-sicherungspflicht entgegenstehen.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend der festgesetzten Arten und Mindestqualitäten neu zu pflanzen.

12 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 775, Gemarkung Münchsmünster, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.221 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet östlich der Kaserne" zugeordnet.

Die unter 12.2 festgesetzte Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

12.2 (A1) — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel:
extensiv genutzte, artenreiche Feuchtwiese

Herstellungsmaßnahmen:
Vor der Ansaat ist der Boden der bisher intensiv genutzten Ackerfläche durch Eggen vorzubereiten.
Die Ausgleichsfläche ist mit einer zertifizierten Saatgutmischung 'Feuchtwiese' der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen (Saatmischung: 70% Gräser, 30% Kräuter, Ansaatstärke: 4 g/m²). Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:
Während der ersten zwei Jahre ist die Fläche zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. zu erfolgen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 01.07. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen. Mulchung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Lageplan Ausgleichsfläche A1

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Treten Bodendenkmäler zu Tage unterliegen sie gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

3. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
Ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie sowie der Einsatz von besonders effizienten Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien ist anzustreben.

4. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplar während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Münchsmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

5. Erforderliche Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02. zulässig.

6. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp eine Fläche von ca. 18-35 m² benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

7. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.

9. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

10. Bei der Genehmigung eines Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanes "GE östlich der Kaserne" ist für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nachzuweisen, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbeitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpungen aus Luftabsorption, Boden - und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).
Die Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte im Gewerbegebiet. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

11. Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet HQextrem (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 06.04.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 06.04.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 14.06.2021 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 14.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt
Münchsmünster, den 12.03.2024

Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.3.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Münchsmünster, den 12.03.2024

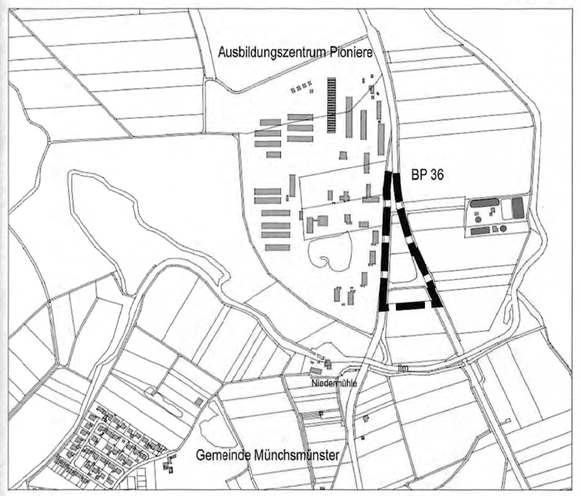
Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 36 GEWERBEGEBIET "ÖSTLICH DER KASERNE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hchenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,	13.10.2016
GEÄNDERT,	05.07.2018
GEÄNDERT,	18.02.2021
GEÄNDERT,	20.05.2021
GEÄNDERT,	24.06.2021

Proj. Nr. 3017.067

WipflerPLAN