

SATZUNG

des qualifizierten Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 16 „Gewerbegebiet Bergham II“ des Marktes Marktl am Inn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 754, 754/1, 763, 765/1 und 766 der Gemarkung Marktl.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- Im Westen durch die Grundstücke mit den Flurnummern 759, 760 und 761
- im Norden durch eine Gemeindestraße mit der Flurnummer 755
- im Osten durch die Flurnummern 753, 753/2, 767/6, 767, 767/2, 767/3, 767/4, 767/7, 765 und 765/3
- im Süden durch die Flurstücke 768 und 83.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan des Marktes Marktl am Inn vom 16.06.2008 und der Begründung mit Umweltbericht vom 16.06.2008.

Der Markt Marktl am Inn erlässt auf der Grundlage der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Nutzungen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht-innenstadtrelevante Sortimente anbieten. Als nicht-innenstadtrelevant gelten in diesem Sinne für den Ortsbereich Marktl:
 - Autozubehör, -teile und –reifen
 - Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
 - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölzeugnisse
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Möbel, Küchen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausgeschlossen werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO folgende Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist in die Nutzungsschablonen eingetragen.
- Die zulässigen Wandhöhen sind in die Nutzungsschablonen eingetragen.

§ 3 Abstandsflächen

- Die Abstandsflächen der Gebäude im Planungsgebiet zueinander werden gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO auf 0,25H, mindestens jedoch 3m, festgesetzt.

§ 4 Bauweise

- Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Im Bereich der Nutzungsschablonen 2+3 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50m sind zulässig, es sind seitliche Abstandsflächen einzuhalten.

§ 5 Nebenanlagen

- Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 Satz 1 sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zulässig: Werbeanlagen, Einfriedungen, Müllhäuschen, Stellplätze.

§ 6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO

- Dachform: die zulässigen Dachformen sind jeweils in die Nutzungsschablonen eingetragen.
- Gauben sind ausgeschlossen.
- Im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind als Fassadenmaterialien nur Holz-, Holzwerkstoffe, Putz, Sichtbeton und Glas zulässig.
- Dachdeckung: Als Materialien für Dacheindeckungen sind zulässig: Ziegel (Farbton: Ziegelrot) und Blechdeckungen (Farbton: matt, hellgrau). Flach geneigte Dächer (0-6°) dürfen auch bituminöse oder Kunststoffabdichtungen erhalten.
- Werbeanlagen sind zulässig
 - am Gebäude, bis zu einer Höhe von max. 80cm, als Wandbeschriftungen oder Einzelbuchstaben. Nicht zulässig sind selbstleuchtende Werbeanlagen.
 - als Pylone: jeweils an der Grundstückszufahrt, bis zu einer Höhe von max. 3m.

§ 7 Verkehrsflächen

- Gehflächen und Stellplätze auf privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 8 Immissionsschutz

- Die gewerblichen Nutzungen befinden sich räumlicher Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen. Die immissionsschutzrechtlichen Festlegungen der Nutzungsbereiche werden entsprechend der Entfernung von den Wohnnutzungen differenziert.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 12/2006 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche GE2: (Nutzungsschablone GE2)	L _{EK, Tag} = 59 dB(A) <div>L_{EK, Nacht} = 44 dB(A)</div>
Teilfläche GE3: (Nutzungsschablone GE3)	L _{EK, Tag} = 61 dB(A) <div>L_{EK, Nacht} = 46 dB(A)</div>
Teilfläche GE4: (Nutzungsschablone GE4)	L _{EK, Tag} = 63 dB(A) <div>L_{EK, Nacht} = 48 dB(A)</div>

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor (A) erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor A:	GE2:	L _{EK, Zus} = 6 dB
	GE3:	L _{EK, Zus} = 4 dB
	GE4:	L _{EK, Zus} = 2 dB

Die Berechnung der daraus resultierenden Immissionskontingente erfolgt abweichend zur DIN 45691 nach der VDI-Richtlinie 2714 mit einer Quellhöhe von 2m über ebenem Gelände bei einer Mittenfrequenz von 500Hz jeweils zu dem obersten Geschoss der Immissionsorte. Bei Immissionsorten welche innerhalb des Richtungssektors A liegen sind die o.g. Zusatzkontingente zu berücksichtigen. 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 gehörenden Teilfläche (Summation). Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Immissionskontingente der maßgeblichen Immissionsorte sind in den Hinweisen am Ende dieser Satzung nachrichtlich aufgeführt.

§ 9 Private Grünflächen

- Private Grünflächen sind als Rasen, Wiese oder Pflanzfläche zu gestalten und zu erhalten. Durchfahrten als Zufahrten zu Grundstücken sind zulässig, jedoch auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen sind als nicht eingezäunte Flächen zu gestalten und zu erhalten. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind zulässig.
- Innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung sind nur heimische Laubsträucher oder geschnittene Hecken bis zu einer Wuchshöhe von 2 m zulässig (Artenauswahl Salix rosmarinifolia, Ribes alpinum "Schmidt", Lonicera nitida und Rosa glauca).
- Pro 500 m² ist ein heimischer, standortgerechter Baum erster oder zweiter Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzqualität mindestens H 3xv, StIU 18-20.

§ 10 Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als Rasen, Wiese oder Pflanzfläche zu gestalten und zu pflegen. Im straßenbegleitenden öffentlichen Grün sind einseitig Stellplätze zulässig. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).

- Die öffentliche Grünfläche Ortsrand Richtung Westen ist als extensive Wiese ohne Düngung zu gestalten. Flächen mit eingetragemem Fahrrecht sind von Bepflanzung und Strauchaufwuchs freizuhalten.

§ 11 Baum- und Strauchpflanzungen

- Die im Plan gekennzeichneten und festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen in gleichem Umfang zu leisten.
- Festgesetzt werden:
 - entlang der Lankenspergerstraße und Moritz-Brüll-Straße Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - entlang der Stichstraßen jeweils eine Leitbaumart: Winter-Linden, Tilia cordata 'Greenspire' bzw. Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia.
 - Als Ortsrand Richtung Norden werden festgesetzt: Spitz-Ahorn Acer platanoides, Pflanzqualitäten jeweils mindestens StIU 18-20.
- Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig, mit Ausnahme von Kiefern (Pinus sylvestris) und Eiben (Taxus baccata).
- Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Kabeltrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Hecken und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten durchzuführen (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Hasel, Hartriegel, Felsenbirne, Holunder, Vogel-Kirsche). Nicht zugelassen sind buntlaubige Gehölze und bizarre Wuchsformen sowie geschnittene Hecken.

§ 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Der Ortsrand Richtung Westen ist mit Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzarten zu gestalten. Pflanzungen sind in Abschnitten von jeweils 15 m x 3 m anzulegen, mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1 m. Lücken zwischen den einzelnen Abschnitten dürfen bis zu 5 m groß sein. Die Schutzzone Hochspannungsleitung ist zu beachten. Für Bäume gilt ein Grenzabstand von mindestens 4 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Artenauswahl Strauchpflanzungen: Corylus avellana, Rosa canina, Cornus mas, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Amelanchier ovalis
- Großbäume sind gemäß zeichnerischer Festsetzung in Dreiergruppen zu pflanzen. Die Schutzzone Hochspannungsleitung ist zu beachten.
 - Artenliste: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eiche (Quercus robur)

Strauchpflanzungen: Corylus avellana, Viburnum lantana, Rosa canina, Cornus mas, Cornus sanguinea, Sambucus nigra.
- Der Ortsrand Richtung Norden ist mit einer Baumreihe (Spitz-Ahorn, Acer platanoides), Pflanzqualität mind. H 3xv, StIU 18-20, zu gestalten.

§ 13 Einfriedungen

- Es sind einfache Draht- oder Metallzäune ohne Sockel, Einfache Holzzäune ohne Sockel mit senkrechter oder waagrechtler Lattung, außerdem geschnittene oder frei wachsende Laubhecken zulässig. Die Vorgaben hinsichtlich der Bauhöhen durch die Schutzzone Hochspannungsleitung sind zu beachten. Maximal zulässig ist eine Zaunhöhe bis 2,00 m. Die an den Ortsrändern Richtung Westen, Norden und Süden liegenden Zäune sind innerhalb der Eingrünung anzuordnen.

§ 14 Niederschlagswasser

- Soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen, ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu versickern.
- Ist dies nicht möglich, so ist eine Wasserrückhaltung vorzusehen. Die Möglichkeit einer Versickerung ist bauvorhabenbezogen zu prüfen. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann getrennt gesammelt und als Brauchwasser (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. Die technische Ausstattung von Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten.

§ 15 Baumfallzonen

- Gegenüber den im Süden und Westen angrenzenden Waldgrundstücken ist eine Baumfallgrenze von 30 m zu berücksichtigen. Für Bauten innerhalb dieser Zone, die Aufenthaltsräume enthalten, ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu erstellen. Gebäude mit Aufenthaltsräumen in diesem Bereich sind so zu konstruieren und Ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

TEXTLICHE HINWEISE

Zum Bebauungsplan

- Immissionskontingente der maßgeblichen Immissionsorte

Tabelle A: Immissionskontingente ausgehend von Bplan Nr.16 tags (6:00 bis 22:00 Uhr), alle Angaben in dB(A)

Gebiet	Fläche	L _{EK}	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5
GE2	26765	59,0	46,5	46,5	47,0	46,5	54,3
GE3	23590	61,0	47,0	46,0	45,3	44,4	43,6
GE4	17897	63,0	43,4	42,6	41,8	42,1	40,1
SUMME			50,7	50,1	50,0	49,5	54,8
Planwert L _{pl}			52,5	53,4	53,4	53,9	59,6
Nutzung			WA	WA	WA	WA	MI

Die Nachtwerte liegen 15 dB unter den Tagwerten.

- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

An das Gewerbegebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Den Landwirten ist die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Dadurch entstehende Staub, Lärm und Erschütterungen müssen in Kauf genommen werden.

Zur Grünordnung

- Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Baumstandorte

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend dem Markt Marktl bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem fachlich anerkannten Landschaftsarchitekten vorzulegen.
- Artenliste zur Auswahl geeigneter Pflanzenarten

Großbäume : Pflanzqualität mind. H 3xv StIU 18-20
Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Rotblühende Kastanie(Aesculus carnea 'Briotii'), Winter-Linde (Tilia cordata)

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume als Hochstämme H 3xv StU 18-20

Feld-Ahorn (Acer campestre), Italienische Erle (Alnus cordata), Zier-Apfel (Malus in Sorten), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia, oder Sorte 'Edulis'), Sal-Weide (Salix caprea), Mehlbeere (Sorbus aria, oder Sorten 'Magnifica oder 'Majestica'), Elsbeere (Sorbus torminalis), Obstbäume in Sorten

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Sauerdorn(Berberis vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weiß-Dorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Eunymus europaea), Faulbaum (Frangula alnus), Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Wild-Rosen, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung, Kletterhilfen sind vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150

Schlinger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig:

Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

für Klettergerüste, schwachwüchsig:

Alpen-Waldrebe (Clematis alpina), Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Kletterrosen, Echter Wein (Vitis vinifera), Brombeere (Rubus in Sorten)

- Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Arten ist bei öffentlichen und privaten Beleuchtungsanlagen an Straßen, Plätzen und Gebäuden grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) zu prüfen. Dieser Lampentyp reduziert den um mehr als die Hälfte im Vergleich zu herkömmlichen Lampen.

- Für Gewerbegebiete ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Altötting erforderlich. Dies gilt auch für öffentliche Straßen. Dabei sind die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des DWA-Merkblattes M 153 zu beachten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

- Durch die ortsübliche Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten.

SONSTIGE ANGABEN

Stand der Kartengrundlage:	März 2007
Datum der Planausarbeitung durch die Planer:	16.06.2008

Für den Bebauungsplan:	Für den Grünordnungsplan:
.....
(Arc Architekten, Bad Birnbach)	(lab landschafts.architektur brenner)

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Markttrat hat in der Sitzung vom 06.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2008 hat in der Zeit vom 15.04.2008 bis 16.05.2008 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Marktl a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt a. Inn, den
	1. Bürgermeister Hubert Gschwendtner
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am	gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt a. Inn, den
	1. Bürgermeister Hubert Gschwendtner



ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET BERGHAM II MARKTGEMEINDE MARKTL AM INN LANDKREIS ALTÖTTING

Stand des Entwurfes:	17.06.2008
Letzte Änderung:	
Maßstab	1:1000

Planverfasser Bebauungsplan	Arc Architekten Partnerschaft Horst Biesterfeld Manfred Brennecke Michael Leidl Florian Riesinger Alfons-Hundsrucker-Str. 11 84364 Hirschbach
.....	
Planverfasser Grünordnungsplan	lab landschafts.architektur brenner Prof. Dipl. Ing. LA Hermann Brenner Am Buchenhang 10 84036 Landshut
.....	