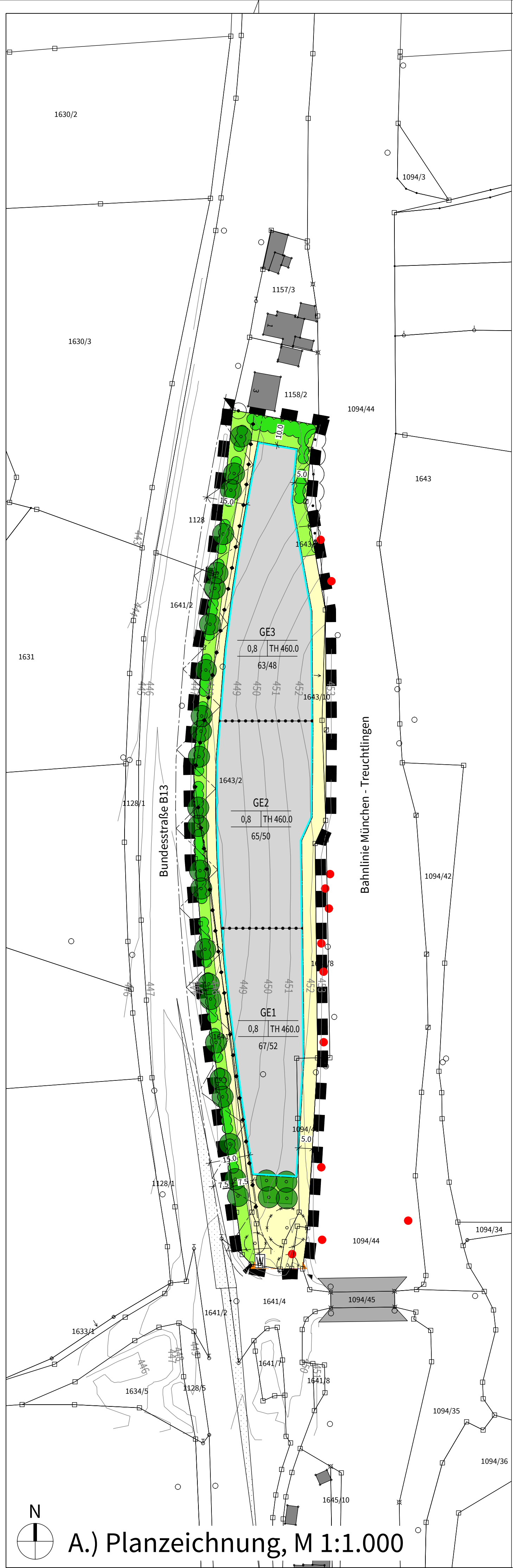




Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13"

Präambel

Die Gemeinde beschließt aufgrund

- 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:

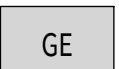
Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 05.12.2023
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödschofer)

Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 19.12.2022 (NICKOL & PARTNER GmbH)
- schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 20.06.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom September 2022 mit Anpassung im Mai 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl
- 2.2 TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

2.3 Nutzungsschablone:

z.B.:

Art der baulichen Nutzung	GE1	
Grundflächenzahl	0,8	TH 460,0
	67/52	5,0
		Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²] Tag/Nacht

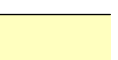
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 abw. abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig.
- 3.2  Baugrenze

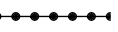
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Einfahrtbereich
- 4.2  Anbauverbotszone gemäß Festsetzungen durch Text

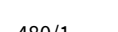
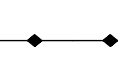
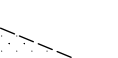
5. Pflanzgebot

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen mit Zulässigkeit von Verkehrs- und Lagerflächen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
- 5.3  Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.3
- 5.4  Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Emissionskontingente
- 6.3  Sammelstände für Hinweisschilder

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3.  Flurstücksnummer
4.  oberirdische Leitung: Strom
5.  vorhandene Einzelbäume (schematische, lageunscharfe Darstellung), Beseitigung erforderlich bzw. möglich
6.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes
7.  Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereichs
8.  Nachweise von Zauneidechsen gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

F.) Verfahrensvermerke

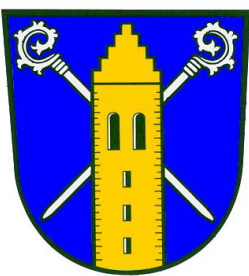
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 hat in der Zeit vom 21.03.2023 bis 24.04.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 hat in der Zeit vom 24.03.2023 bis 24.04.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 29.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ilmmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ilmmünster, _____
(Georg Ott, 1. Bürgermeister)

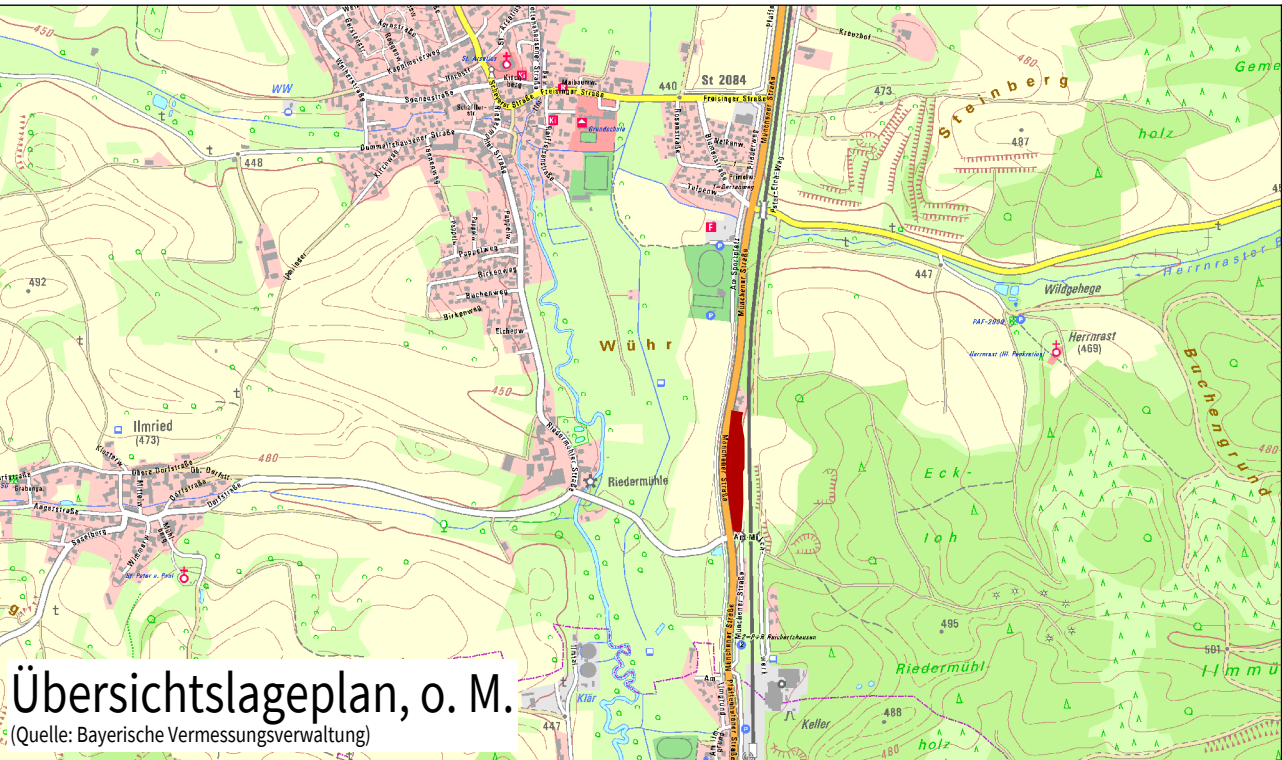
7. Ausgefertigt
Gemeinde Ilmmünster, _____
(Georg Ott, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Ilmmünster, _____
(Georg Ott, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Ilmmünster Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet östlich der B13"

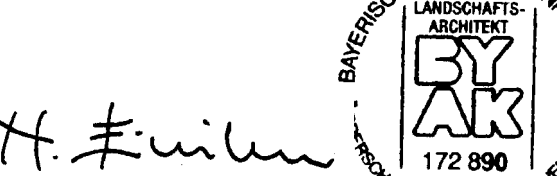


DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 05.12.2023

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM



GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSCHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN



A.) Planzeichnung, M 1:1.000