

# **GEMEINDE HERETSRIED**



## **BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 15**

**"MISCH- UND GEWERBEGEBIET STÖRING"**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Heretsried, den 14.07.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Heretsried erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), der zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan Nr. 15 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Heretsried, OT Lauterbrunn, bestehend aus den Fl.Nrn. 710, 710/1, 710/2, 710/3, 711, 711/1, 711/2, 711/3 und 723 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 707 (Störingstraße), jeweils Gemarkung Lauterbrunn, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 14.07.2020. Die Schalltechnische Untersuchung 7040.0 / 2020 des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster, ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 Gebietstypisierung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird gemäß Aufteilung in der Planzeichnung festgesetzt als

- Mischgebiet (MI)** i. S. des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE)** i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 2.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>" angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der Teilfläche des Gewerbegebietes	Fläche [m <sup>2</sup> ,ca.]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
BP Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet Störing"	GE 1	1.754	65	60
	GE 2	3.352	65	49
	GE 3	4.159	65	48

Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz siehe unter 8.

#### 2.3 Ausnahmen / nicht zulässige Nutzungen

Generell nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle.
- reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe der Sparten Lebensmittel, Discounter oder Vollsortimenter sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen
- Schank- und Speisewirtschaften
- kirchliche Einrichtungen

- Tankstellen

#### 2.4 Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Bei Holzlagerungen ist sicherzustellen, daß sich im Holz bzw. der Rinde keine ausflugfähigen Schadinsekten oder entsprechende Vorläufer (Gelege, Brut etc.) befinden, um eine Übertragung auf den nahegelegenen Wald auszuschließen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

**MI:** GRZ: 0,6                      GFZ: 0,6

**GE:** GRZ: 0,5                      GFZ: 0,5

#### 3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Produktions-/Lagergebäude etc.:

- Zahl der Vollgeschoße: I (max.)

- Wandhöhe: max. 10,00m

- Flachdach

- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach)

Dachneigung: max. 25° im MI / max. 10° im GE

Firsthöhe: max. 10m im MI / max. 12m im GE

Büro-/Verwaltungs-/Wohngebäude:

- Zahl der Vollgeschoße: II (max.)

- Wandhöhe: max. 6,50m

- Flachdach,

- geneigte Dächer (Sattel-, Pultdach)

Dachneigung: max. 35°

Firsthöhe: max. 10,00m

oder:

- Zahl der Vollgeschoße: II als I+D

- Wandhöhe: max. 3,80m

- geneigte Dächer (Sattel-, Pultdach nur gegeneinandergestellt)

Dachneigung: 35°-45

Firsthöhe: max. 10,00m

Bei gemischt genutzten Gebäuden der jeweiligen Nutzungen gelten die Festsetzungen

- für die baulichen Abschnitte jeweiliger Nutzungen (z.B. Büro-/Wohntrakt <-> Produktionsstätte) bei baulich zusammenhängenden Gebäudeteilen
- für das gesamte Gebäude gemäß der überwiegenden Nutzungsart (=mehr als 50% der Grundfläche) bei Gebäuden mit nur untergeordneter Nutzungseinheit (z.B. Lager-/Produktionshalle mit Büroraum).

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60m<sup>2</sup> Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

#### 3.3 Bauweise und Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

- 3.4 Windwurfgrenze  
Zur Vermeidung von Schäden bei Personen oder Gebäuden aufgrund der vorhandenen Wuchsleistung der Bäume auf der östlichen Waldfläche ist eine Windwurfgrenze von 35m ab Waldrand festgesetzt. In diesem Bereich sind keine Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Personen (Arbeit/Wohnen) zulässig.
- 3.5 Fixierung der Höhenlage der Gebäude  
Abkürzungen:  
OK Oberkante  
AK Außenkante  
FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben  
EG Erdgeschoß
- Begriffe:  
OK FFB EG: Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf 20cm über dem Urgelände am höchstgelegenen Geländepunkt an der Außenwand betragen.  
Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.  
Wandhöhe: ab OK FFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand im Mittel der Traufseite.

#### **4. Gestaltung**

- 4.1 Garagen und Nebengebäude  
Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.
- 4.2 Einfriedungen  
Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen (z.B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind auf max. 50% der Grundstückslänge zulässig, nicht jedoch entlang privater Grünflächen mit Pflanzbindung.  
Metallgitterzäune sind zulässig im GE bis 2,0m Höhe, im MI bis 1,5m Höhe.  
Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist die Einfriedung auf der Innenseite der Ortsrandeingrünung anzulegen.  
Zaunsockel sind generell unzulässig, Einfriedungen sind kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von mindestens 10cm zu gestalten.
- 4.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinaus ragen. Die Buchstabengröße darf 1,0m in der Höhe nicht überschreiten.  
Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zufahrtsbereich (8m um die Zufahrt zur Parzelle) zulässig.
- 4.4 Sonstiges  
Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.  
Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen.  
Grelle, z.B. neonartige Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.  
Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaik-

anlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die zulässige Wand- bzw. Firsthöhe darf durch diese Anlagen um maximal 0,50m überschritten werden.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen**

### 5.1 Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
- Prüfung des Vorkommens von Bodenbrütenden Arten bei Baubeginn während der Brutphase im Sommer.

### 5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

### 5.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, dies gilt auch für die Fassaden der Gebäude.

### 5.4 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder Parzelle ist im Zufahrtsbereich ein Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste.

### 5.5 Zu erhaltender Baumbestand / private Grünfläche

Im Geltungsbereich befindet sich ein zu erhaltender markanter Einzelbaum (Eiche). Zu dessen Schutz ist eine private Grünfläche festgesetzt, die analog zu 5.7 als Wiesenfläche anzulegen ist.

### 5.6 Eingrünungen (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Zur angemessener Einbindung der Baugrundstücke in die Umgebung sind private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auf diesen festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke nach folgenden Maßgaben zu pflanzen:

- dreireihige Strauchbepflanzung auf der Gesamtlänge der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,0x1,0m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind keine Einrichtungen zur Regenwasserversickerung zulässig.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm  
 Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):	Sträucher:
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	woll. Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Bluthartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Holz-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Holz-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	Berberis vulgaris Berberitze
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
	Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )
	und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

- 5,7 Sonstige Grünflächen / straßenbegleitendes Grün  
 Die Grünflächen im Straßenraum sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Zufahrten sind entsprechend auszunehmen.

## **6. Maßnahmen zur Kompensation**

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Heretsried angegollten. Hier wird ein Anschluß der erforderlichen Ausgleichsflächen an bereits umgesetzte Flächen mit entsprechenden Maßnahmen angestrebt. Die letztendliche Zuordnung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

## **7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### 7.1 Niederschlagswasser

- 7.1.1 Da die Versickerung auf den Grundstücken nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken getrennt vom Abwasser zu sammeln und mittels Retentionsraum mit Drosseleinrichtung zurückzuhalten und gedrosselt über den Grundstücksanschluß der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Die gedrosselte Ableitungsmenge aus der Rückhaltung darf maximal der Abflußmenge der unbefestigten Grundstücksfläche entsprechen. Als Berechnungsgrundlage ist ein einjähriges Niederschlagsereignis mit 15-minütiger Regendauer anzunehmen. Der Spitzenabflußbeiwert ist mit 0,1 anzusetzen, d.h. je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen 0,12l pro Sekunde Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal abgegeben werden.

Generell sind Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zu errichten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat außerhalb der Begrünungsflächen zu erfolgen.

- 7.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht

werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Heretsried an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

#### 7.2 Abwasser

Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### 7.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

#### 7.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz innerhalb der Gewerbeflächen ist vollumfänglich durch die einzelnen Bauwerber sicherzustellen.

#### 7.5 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

### **8. Immissionschutz**

#### 8.1 Allgemeines

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle unter 2.2 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Bebauungsplan "Schalltechnische Festsetzungen" vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

#### 8.2 Wohnungen im Gewerbegebiet

Für Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber,

Aufsichtsperson) sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

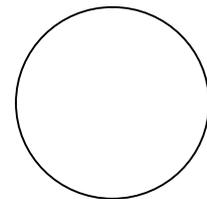
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

## **9. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Jäckle



## **Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

- **Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das Gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.
- **Altlasten, Bodenbelastungen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- **Beleuchtung**

Die Beleuchtung muss insektenfreundlich ausgeführt werden und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Werbe-Pylone und -schriftzüge sollten zwischen 22 und 6 Uhr abgeschaltet werden.
- **Schallschutz für Wohnnutzungen im Mischgebiet**

Für die Wohngebäude im Mischgebiet sind keine Festsetzungen zu treffen, da vorliegendes Gutachten bereits Immissionsorte im Mischgebiet berücksichtigt. Dennoch sind folgende Punkte zu empfehlen:

  - Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 Richtung Osten (Richtung GE1 – GE3), sind durch eine entsprechende Grundrissorientierung so zu orientieren, dass diese Räume Fenster an anderen Fassaden (Richtung Westen, Süden, Norden) aufweisen oder über andere Fassaden belüftet werden können.
  - Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 Richtung Osten (Richtung GE1 – GE3), welche nicht aborientiert oder über eine andere Fassade belüftet werden können, sind mit Schallschutzfenstern zu versehen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Hierfür können auch z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc. installiert werden.

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks,

sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

▪ Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ Stauwasser, Hausdrainagen

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.

▪ Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

#### **Sonstige Hinweise:**

- **Planzeichnung**  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **Baumaterialien**  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- **Beleuchtung**  
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, daß diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').
- **Verwertung des Oberbodens**  
Es wird verwiesen auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens "Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Vor Baubeginn sollte geklärt werden wo der Boden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, sinnvoll weiterverwendet werden kann.



# **GEMEINDE HERETSRIED**



## **BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 15**

### **"MISCH- UND GEWERBEGEBIET STÖRING"**

## **BEGRÜNDUNG**

Augsburg/Heretsried, den 14.07.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heretsried weist auf dem überplanten Gelände im Ortsteil Lauterbrunn Sportflächen (neue Gewerbeflächen) und Flächen für die Landwirtschaft (neues Mischgebiet) aus. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um diesen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

### **Regionalplan**

Laut Auszug aus dem Regionalplan befindet sich ein Ausläufer der vorliegenden Planung im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg". Da bisher in einem Teilbereich der Fläche schon eine andere Nutzung stattgefunden hat (Sportplatz, z.T. untergeordneter baulicher Bestand), sieht es die Gemeinde als gerechtfertigt an, die Belange der örtlichen Weiterentwicklung in den Vordergrund zu stellen. Im Zuge der Planung werden Maßnahmen getroffen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, wie z.B. eine umfangreiche Eingrünung des Arealen zur Einpassung in die Landschaft. Das Areal ist ansonsten ohnehin nur von wenigen Stellen einsehbar. Den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde dabei entsprochen. Die Gemeinde verfügt über keine Alternativflächen, die für eine Ausweisung in diesem Umfang bzw. für die beabsichtigten Nutzungen in Frage kommen. Die Lage im Osten des Ortes ist aufgrund der vorherrschenden Westwinde schon aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm, Gerüche) sinnvoll, um die Bewohner zu schützen, zudem sind bereits Erschließungslinien vorhanden.

## 2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Lauterbrunn der Gemeinde Heretsried und wird bislang teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teils befand sich hier der inzwischen aufgelassene Sportplatz.

Weiter westlich befindet sich die bebaute Ortslage von Lauterbrunn mit überwiegender Wohn- und dörflicher Mischnutzung. Nördlich und südlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, östlich ein Waldbestand. Zum Wald ist ein Schutzabstand von 35m festgesetzt.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### **Typisierung und Fläche**

Der überplante Bereich wird im westlichen Teil als Mischgebiet und im östlichen Teil als Gewerbegebiet typisiert, dies wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Auf den Gewerbeflächen sind derzeit flächenintensive, jedoch gering verdichtete Nutzungen angedacht, dies spiegelt sich auch in den Werten für GRZ und GFZ wider.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9ha.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über die Störingstraße von der Ortsmitte/Hauptstraße aus. Im Plangebiet wird in etwa auf der Trasse eines bisherigen Feldweges eine neue Erschließungsstraße mit entsprechendem Abzweig zur Anbindung der Bauflächen errichtet.

Versorgungsleitungen sind in der Störingstraße vorhanden, an diese wird zur Versorgung des Gebietes angeschlossen.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, erweiterungswilligen Gewerbebetrieben aus dem Ort im Rahmen eines Misch- und Gewerbegebietes die Möglichkeit zur Umsiedlung bzw. Erweiterung zu geben. Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen

zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

#### **Flächenbedarf und Standortwahl**

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Arbeitsumfeld geachtet.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da entsprechende Grundstücksgrößen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gemischte und gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, wobei das Vorhandensein einer Erschließungsstraße, die Anbindung an bauliche Strukturen und die Überplanung des ehemaligen Sportplatzes diese Erweiterung nahelegen.

Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um mögliche Konflikte zu minimieren.

Die Umnutzung des bisherigen Sportplatzgeländes unterstreicht den Willen der Gemeinde, für die Ausweisung zumindest teilweise Flächen heranzuziehen, die auch zuvor schon der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen waren und keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die erforderliche Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes bemisst sich an den üblichen Strauchpflanzungen mit dazwischengestreuten Einzelbäumen, was letztlich auch zum angrenzenden Waldbestand überleitet. Durch weitere vorhandene Grünstrukturen, die wie auch die zentral stehende Eiche erhalten werden, ergibt sich nur ein geringes Einblicksfenster von außerhalb in das Gebiet.

Aus den o.g. Gründen hat sich die Gemeinde für diesen Standort entschieden. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

#### **Natur- und Artenschutz**

Es wurde mit einem Gutachter geklärt, ob das Areal für die Feldlerche in Frage kommt. Am 28.05.20 wurde das Plangebiet begangen, wobei kein Vorkommen von Feldlerchen festgestellt wurde. Generell wird das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Gehölzbestände, Einzelbäume und angrenzenden Waldfläche nicht als geeigneter Lebensraum für Offenland-Vogelarten angesehen.

Für das Braune Langohr wurde Rücksprache mit der UNB gehalten hinsichtlich der Erfordernis einer Untersuchung. Hier wurde kein weiterer Bedarf an Prüfungen gesehen; nachdem der Wald nicht gerodet etc. wird, wird der Lebens- und Jagdraum nicht vernichtet oder deutlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus siehe 4.)

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Heretsried im OT Lauterbrunn umfasst die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem flexibel nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größen für Gewerbe- und Misch-/Wohnnutzungen angeboten werden können.

Da die Ausweisung im Anschluß an die bestehende Ortslage erfolgt und die Fläche sich im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich.

**4. Grünordnung und Ausgleich**

4.1 Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 1,9ha und erstreckt sich entlang der Störingstraße südlich derselben am Rand der bisherigen Bebauung bis zur überplanten Sportplatzfläche in Lauterbrunn. Nördlich und südlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, nach Westen die bebaute Ortslage und nach Osten eine Waldfläche.

4.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Erschließung des Baugebiets wird der Nachfrage an gemischten und gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen. Das Baugebiet wird im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und angrenzend an die Ortslage geplant. So findet keine wesentliche Zersiedlung des Offenlands statt und es werden vorhandene Erschließungsanlagen genutzt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff.

4.3 Kompensationskonzept

Im Rahmen des Bauungsplanes wurden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die jeweiligen Schutzgüter mindern sollen. Dies wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet umfasst ca. 1,9ha. Der benötigte Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Heretsried erbracht. Hier wird ein Anschluß der Ausgleichsflächen an bereits umgesetzte Flächen mit der Fortführung entsprechender Maßnahmen angestrebt. Die letztendliche Zuordnung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

4.4 Ausgleichsregelung

Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebote für Ortsrandeingrünung und Hausbäume
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan überzieht die Fl.Nrn. 710, 710/2, 710/3, 711, 711/3 und 723 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 720, jeweils Gemarkung Lauterbrunn

neu zu überplanende Eingriffsfläche	19.200m <sup>2</sup>
davon auszugleichende Fläche	16.300m <sup>2</sup>

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker bzw. Sportplatz) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor somit bei	+ 0,60
abzögl. Abschläge für Randeingrünung, Pflanzaufgaben, Erhalt von Grünstrukturen, sehr geringe Bebauungsdichte im GE	- 0,10

Kompensationsfaktor somit	+ 0,50
---------------------------	--------

Die Eingriffsfläche von 16.300m<sup>2</sup> mit dem Kompensationsfaktor x 0,50 ist auszugleichen mit 8.150m<sup>2</sup>.

Für detaillierte Angaben zu Natur- und Umweltbelangen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Störingstraße.

## **6. Flächenübersicht**

(m<sup>2</sup>- Angaben ca., unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich:	19.200m <sup>2</sup>
MI-Flächen	4.560m <sup>2</sup>
GE-Flächen	10.900m <sup>2</sup>

Straßenfläche inkl. Begleitgrün	940m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	400m <sup>2</sup>
Eingrünungen/priv. Grün	2.400m <sup>2</sup>

## **7. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 08.05.2020 mit der Auftrags-Nr. 7040.0 / 2020 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

## **8. Auswirkungen**

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch in vollem Umfang kompensierbar ist.



## **8. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Heretsried hat mit Datum vom 10.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet Störing" aufzustellen.

### Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluss gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 12.02.2020 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 schriftlich beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 14.07.2020 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

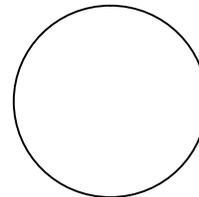
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2020 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2020 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2020 als Satzung beschlossen.

Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

\_\_\_\_\_  
Jäckle, 1. Bürgermeister



### Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Heretsried mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht) ausgefertigt und am \_\_.\_\_.2020 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Heretsried, den \_\_.\_\_.2020

\_\_\_\_\_  
Jäckle, 1. Bürgermeister

