

# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 36



### Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost' Teil I

**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 05.06.2018

Der Entwurfsverfasser ARCHITEKTIN



**THALMEIER**  
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 \* 84328 Buchbach

Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737

info@thalmeier-architekten.de

Heldenstein, den 05.06.2018

1. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde HELDENSTEIN erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.08.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Der Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 36 - **Gewerbegebiet "Harting Süd-Ost"** erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 488 / Teilfläche, 488/1, und 489 der Gemarkung Heldenstein.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Gewerbegebiet gem. BauNVO §8

Ausnahmsweise wird je Parzelle eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Satz 1. zugelassen. Die Wohnung ist in das Gebäude zu integrieren, eine Einzelhausbebauung für die Betriebsleiterwohnung ist nicht zulässig.

Der Anteil der Grundfläche der Wohnung darf folgendes Höchstmaß nicht überschreiten: Wohnen 1/3 - Gewerbe 2/3.

Der Bauwerber hat den Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes seiner Teilfläche eigenverantwortlich zu erbringen und dem Bauantrag beizulegen. (sh. Pkt. 7.Schallschutz)

Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Satz 3. sind nicht zulässig.

#### 1.2 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise.(maximale Länge = 50 m)

#### 1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

#### 1.4 Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sind Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a Bay BO zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind bis max. 50 m<sup>3</sup> Brutto Rauminhalt mit einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art.6 Abs. 9 (Abstandsflächen) und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 (Brandwände) BayBO erfüllen.

1.5 Zur Kreisstraße MÜ 38 ist eine Anbauverbotszone von 15 m (zum Fahrbahnrand) einzuhalten. Werbe- und/oder Hinweisschilder anderer Art sind in dieser Zone nicht zulässig.  
Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht zugelassen.

1.6 Grenzbebauung ist zulässig - auf Art. 30 Abs. 2 BayBO wird verwiesen;

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußbodens der Gebäude muss mind. 25 cm über der - das Grundstück erschließenden - Straßenoberkante bzw. Einfahrt liegen (Starkregenereignisse / sh. auch Hinweise unter D / 2.5 ), max. jedoch 0,50m über diesem Bezugspunkt.

Höhenbezugspunkt + - 0,00 wird mittig der jeweiligen Zu-/Einfahrt zu den Baugrundstücken festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (Traufe) wird wie folgt festgelegt :

**A** Parzelle 2-4  
max. 7,50 m + 0,25 m = 7,75 m gemessen ab Höhenbezugspunkt

**B** Parzelle 1  
max. 7,80 m + 0,25m = 8,05 m gemessen ab Höhenbezugspunkt

2.1.2 Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl ( GRZ ) gelten die angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ	0,80	einschl. aller befestigter Flächen n. § 19 Abs. 4 BauNVO
GFZ	0,70	

Für die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 BauNVO eine Überschreitung dieser Baugrenzen wie folgt zulässig:

für Balkone 1,5m  
für Vordächer 2,0m

2.1.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1000m<sup>2</sup> festgelegt.

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

#### 3.1 Baukörper

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

3.1.2 Bei Wandteilen über 40m an öffentlichen Straßen ist die Fassade zu gliedern. Die Gesamtbreite der Gliederung darf jedoch max. 1/4 der Gesamtlänge der betreffenden Fassadenseite einnehmen.

#### 3.2 Dachgestaltung, Dachform

##### 3.2.1 Dachform

**A** Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude bei Parzellen 2-4 Pultdächer zulässig, bevorzugt mit Gründach. Hangseitiges, oberes Drittel kann als Genddach gestaltet werden. Pultdach in Hangneigung sh. Schemaschnitt

**B** Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude bei Parzelle 1 Satteldächer in beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.  
Flachdächer für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind jew. zulässig.

##### 3.2.2 Dachneigung

**A** DN max. 16°

**B** DN max. 15° - 25°

##### 3.2.3 Material zur Dachdeckung

Material der Dacheindeckung wird nicht festgesetzt. Die Dachfarbe ist in Antrazith matt auszuführen, ausser bei Gründach.

Ortsuntypische und grelle Farben sind nicht zulässig.

##### 3.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen für Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc. ) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut aufzulegen, eine Aufständering ist nicht zulässig.

#### 3.3 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf nur bis max. 1,0 m Höhenveränderung je Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angeböscht oder abgetragen werden.

Steil herausragende Böschungen,  
Terrassierungen sowie Abgrabungen für Kellerbelichtung  
sind unzulässig.

Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

3.4 Im Zuge der Baugenehmigung ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 4. GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

- 4.1 Werbeeinrichtungen sind zulässig an Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Sie dürfen architektonisch bedeutsame Gliederungselemente nicht überschneiden.  
Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf max. 2/3 der Gebäudeseite bzw. des Teilbereiches bis zur Gliederung zu beschränken.  
Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe (Traufe) betragen.  
Reklameflächen und Schriften aller Art sind auf den Dachflächen unzulässig.  
Bewegende und reflektierende Lichtwerbung ist unzulässig.  
Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.
- Die Beleuchtungseinrichtung im geplanten Gewerbegebiet bzw. der Bebauung soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Vor allem eine in Richtung der Biotophecke gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Insofern ist auf eine Außenbeleuchtung an der nach Osten ausgerichteten Seite der geplanten Baukörper zu verzichten

## 5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 5.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche (ST) auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.  
Bei gewerblichen Anlagen sind die Stellplätze nach Stellplatz-Verordnung der BayBO zu ermitteln (GaStellV) im Anhang zu Art. 47.
- 5.2 Garagenzufahrten und Abstellplätze müssen frei von der Straße aus anfahrbar sein. Stellplätze und Garagentore dürfen nicht mehr als 15 cm unter oder über Straßenniveau liegen.
- 5.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50 m betragen.  
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.  
Angleichung an erstgenehmigte Garage.
- 5.4 Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

## 6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.  
Ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken.  
Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 50cm einzuhalten.
- 6.2 Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

## 7. SCHALLSCHUTZ

(Auszug aus Schalltechnischem Gutachten Projekt.Nr. HDS-3653-01 vom 30.08.2016 des IB hook farny ingenieure)

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE 1 (SEK ~ 5.040 m <sup>2</sup> )	63	48
GE 2 (SEK ~ 1.600 m <sup>2</sup> )	64	49
GE 3 (SEK ~ 1.670 m <sup>2</sup> )	64	49
GE 4 (SEK ~ 1.540 m <sup>2</sup> )	64	49

SEK: *Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche abzüglich der Straßenverkehrsflächen und der Grünstreifen*

An den Immissionsorten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 552/1, 558, 560/1, 560/2 und 692/1 der Gemarkung Heldenstein gelten tags wie auch nachts um 2 dB(A) erhöhte Emissionskontingente.

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

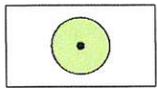
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.

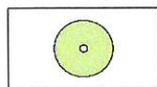
Der Bauwerber hat den Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes seiner Teilfläche eigenverantwortlich zu erbringen und dem Bauantrag beizulegen.

## 8. GRÜNORDNUNG

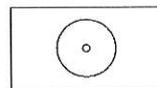
(Grünordnung durch Grünfabrik Aschau am Inn/ Kirchdorf an der Amper)



- 8.1. Öffentliche Grünfläche  
8.1.1. Baum, Bestand, zu erhalten



- 8.2. Private Grünfläche  
8.2.1. Baum, neu zu pflanzen  
Auf den privaten Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obstbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.



- 8.2.2. Je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden. Über 9.2.1 zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.



- 8.2.3. Grünstreifen, neu zu pflanzen  
Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine arten- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 8.2.4. Grünflächen  
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließungs- und Stellplatzflächen notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- 8.2.5. Erschließungs- und Stellplatzflächen  
Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

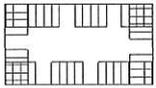
- 8.2.6. Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

- 8.2.7. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

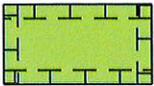
- 8.3. Allgemeine Angaben zur Pflanzung
- 8.3.1. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 8.3.2. Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.
- 8.4. Artenliste der zu pflanzenden Gehölze
- Großbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm
- Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Quercus robur - Stieleiche
- Kleinbäume: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm
- Carpinus betulus - Hainbuche
  - Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Prunus avium - Vogelkirsche
- Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm
- Sträucher: Größe mind. 2xv, oB., 60-100cm
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Hippophae rhamnoides - Sanddorn
  - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Salix in Arten - Weiden in Arten
  - Viburnum opulus - Schneeball
  - Rosa in Arten – Wildrosen in Arten
  - Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Rank- und Kletterpflanzen:  
Clematis in Arten - Waldrebe in Arten  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten  
Rosa in Sorten – Kletterrosen in Sorten  
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

8.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8.5.1. Biotopfläche

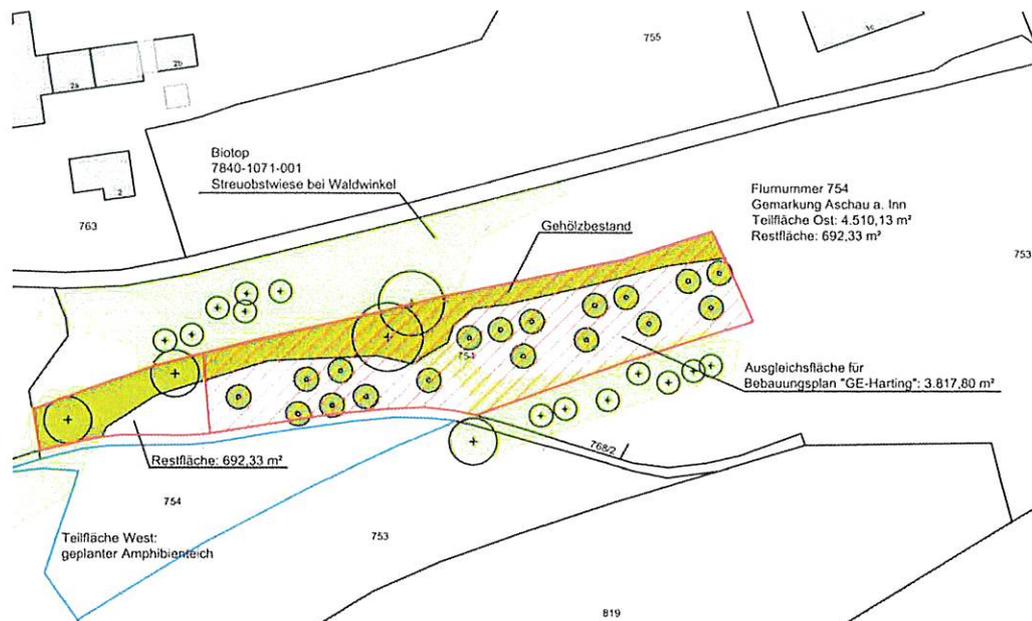


8.5.2. Ausgleichsfläche

## 9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Fläche von 4828,80 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Planungsgebiets (Flurstück 488, Gemarkung Heldenstein) und außerhalb des Planungsgebiets (Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn) ausgeglichen. Auf dem Flurstück 488 soll ein Gehölmantel und auf dem Flurstück 754 eine Streuobstwiese entwickelt werden.

- 9.1. Festsetzungen zum Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn, 3817,80 m<sup>2</sup>
- 9.1.1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen.
- 9.1.2. Es werden heimische Obsthochstämme gemäß Planzeichen und in einer Qualität von mind. 3xv, H., mDB., STU14-16cm gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen in einen Abstand von 7-10m gepflanzt werden.
- 9.1.3. Die Wiese wird ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
- 9.1.4. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
- 9.1.5. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 9.1.6. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung anzulegen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.



Lageplan Ausgleichsfläche Flurstück 754, Gemarkung Aschau a. Inn, kein Maßstab

9.2. Festsetzungen zum Flurstück 488, Gemarkung Heldenstein, 1011 m<sup>2</sup>

9.2.1. Auf der Ausgleichsfläche ist ein Gehölzmantel anzulegen. Der ca. 7m breite Gehölzmantel besteht aus einem ca. 2m breiten unregelmäßigen Krautsaum und aus Sträuchern. Als Sträucher werden jeweils zu gleichen Anteilen *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Lonicera xylosteum* und *Rhamnus cathartica* in einem Abstand von 1m versetzt gepflanzt.

Als Pflanzqualität wird für Sträucher wurzelnackte Forstware in einer Größe von 50-80cm festgelegt.

9.2.2. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen.

9.2.3. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen).

9.2.4. Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

9.2.5. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.

9.2.6. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

9.2.7. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

## FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

(Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 11.10.2016 durch Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz)

### 10.1. Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung verwendet werden.

Die Beleuchtung soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Eine in Richtung des Biotops und der Ausgleichsfläche gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Auf eine Außenbeleuchtung an der nach Osten ausgerichteten Seite der geplanten Baukörper ist zu verzichten.

Die sachgerechte Ausführung soll durch eine Fachperson (Artenschutzfachliche Baubegleitung) begleitet und kontrolliert werden.

### 10.2. Rückbau der Bestandsgebäude

Der Rückbau/Abriss der beiden Gebäude im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss im Zeitraum zwischen dem 1.10. bis 28.02. erfolgen.

### 10.3. Anbringen künstlicher Nisthilfen

Insgesamt sollen 5 Vogelbrutkästen an den neu entstehenden Gebäuden bzw. an geeigneten Bäumen im Umgriff angebracht werden. Die Kästen, die an Bäumen befestigt werden, müssen bis spätestens Anfang März im Jahr des Rückbaus angebracht werden. Die Nisthilfe für die Sperlinge soll fachgerecht an einer nach Osten oder Süden ausgerichteten Gebäudefassade angebracht werden. Die sachgerechte Anbringung, Wartung, Kontrolle und Dokumentation soll durch eine Fachperson (Artenschutzfachliche Baubegleitung) erfolgen.

## 11. REGEN-/SCHMUTZWASSER

- 1.1. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus den einzelnen Parzellen in den Regenwasserkanal (Anbindung an Hartinger Bach) ist nur gedrosselt möglich. Die maximale Einleitungsmenge je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche (wie Dachfläche, Pflasterfläche, Asphaltfläche, usw.) darf 0,2 l/s nicht überschreiten. Hierzu wird ein Rückhalteraum von 3,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche benötigt. Regenwasser-Zisternen sind zulässig, ersetzen jedoch nicht die Regenrückhaltung ! Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal darf nicht erstellt werden. Die erstellte Anlage muss vor Inbetriebnahme von einem zugelassenen privaten Sachverständigen für den Bereich Regenwasserableitung abgenommen werden.

( [https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/doc/01\\_rbz\\_liste.pdf](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/doc/01_rbz_liste.pdf) )

- 11.2. Der Bau eines Gründachs ist in Bezug auf die Rückhaltung von Regenwasser von Vorteil, ebenso auch bei direkter Einleitung in die Kanalisation. Das Gründach ist im weitesten Sinn ein Regenwasserspeicher. Durch den geringeren Abflussbeiwert des Gründachs gelangt damit auch weniger Wasser in die Kanalisation (ohne dezentrale Rückhaltung), bzw. wird weniger Rückhaltevolumen benötigt. Das Regenwasser wird vom Gründach aufgenommen und verbraucht und nur das überschüssige Wasser muss abgeleitet werden. Der anrechenbare Faktor muss mit dem Erschließungsträger - in Abhängigkeit des Dachaufbaues - abgestimmt werden.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1.a

### Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.b

### Teilung des Geltungsbereiches

Teilt den Geltungsbereich in Teil I (östlich) und Teil II (westlich).



2.

### Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. BauNVO §8

3.

### Maß der baulichen Nutzung

maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)  
maximal 2 Vollgeschoße

II

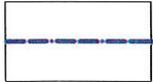
4.

### Bauweise

offen



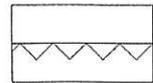
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO



Baugrenze für zulässige erdüberdeckte Bebauung



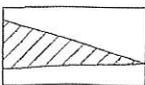
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.

Ausgenommen sind: freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 3m Höhe

**6. Stellplätze und Garagen**

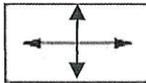


Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen, als Stauraum vor den Garagen

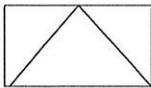
**7. Sonstige Festsetzungen**



Einfahrt / Grundstückszufahrt  
(=Höhenbezugspunkt sh. 2.1.1 )

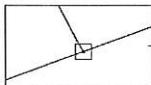


vorgeschlagene Firstrichtung /Variable Firstrichtung

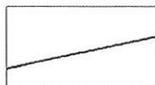


Pulldach / Dachneigung in Hangneigung

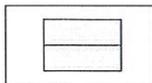
**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**



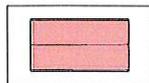
1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



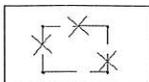
2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



3. Bestehende Wohn- u. Nebengebäude



4. Baudenkmal



5. abzubrechende Bebauung

488

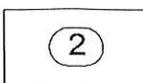
6. Flurstücknummer, z.B.488



7. Flächen für Elektrizität (z.B. Breitbandversorgung)



8. Höhenlinien ü. NN, bestehendes Gelände



9. Nummerierung der Parzellen

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Folgende Denkmäler befinden sich in der Nähe des Planungsgebietes:

- *D-1-83-120-9*  
*Stadel mit Flachsatteldach und Bundwerk ( Harting 8 )*
- *D-1-83-120-10*  
*Remise, massiver Frackdachbau mit Putzgliederungen und*
- *D-1-7740-0054*  
*Verebener Burgstall des hohen und späten Mittelalter*

### 2. Wasserwirtschaft

2.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.  
Die Regenrückhaltung und Drosselung erfolgt in einer gemeinsame Anlage und wird über im Erschließungskostenbeitrag berücksichtigt.

#### 2.2 Hang-/Schichtenwasser

Alle Gebäudeteile die unter der Mindest-Höhenkote Rohfußboden Erdgeschoss liegen oder in den Hang eingebunden sind, sollen wasserdicht und auftriebssicher, sowie zur Abhaltung von möglichem Hangwasseraustritt wasserdicht errichtet werden, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

Eigentümer haben sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern.

#### 2.3 Grundwasser

Sollte beim geplanten Baugebiet im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.4 Das überplante Gebiet liegt im westlichen Bereich zum Teil im sog. wassersensiblen Bereich des Hartinger Baches. (Überschwemmungsgefährdeter Bereich).  
Aufgrund der erforderlichen, unterschiedlichen Behandlung bzgl. der Planungsvoraussetzungen sowie den davon abhängigen zeitlichen Ablauf der Planungsphase wird das Planungsgebiet in Teil I und Teil II unterteilt.

**Teil I** (Parzellen 2, 3 und 4) liegt östlich der Erschließungsstraße am Hang und ist Bestandteil des laufenden Verfahrens.

**Teil II** (Parzelle 1) im Westen.

2.5

### Oberflächenwasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherrn hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen !

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:  
[www.bmub.bund.de/P3275](http://www.bmub.bund.de/P3275)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Flyer: Vorausdenken- elementar versichern (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

2.6

### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für Grundschutz wird von Seiten der Gemeinde gedeckt. Der Objektschutz ist je nach Objekt und dessen Brandempfindlichkeit vom Bauwerber einzustufen und abzuklären. Bei unzureichender Versorgung muss eigenständig, z.B. mittels Zisterne mit Zapfstelle auf dem eigenen Grundstück für ausreichende Verfügbarkeit gesorgt werden.

3.

### Regenerative Energien (Wärmenutzung)

Soweit aufgrund der geologischen Gegebenheiten ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten ist, könnte das eine thermische Nutzung des Grundwassers mittels Entnahme- und Schluckbrunnen in Verbindung mit einer Wärmepumpe ermöglichen.

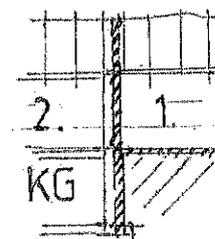
Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bei der thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser bis 50 kW wird auf die beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG in Verbindung mit Art. 78 (Private Sachverständige) hingewiesen. Bohrungen für Pumpversuche und Sicker-tests sind beim Landratsamt anzuzeigen.

4.

### Fundamentierung an der Grenze

Soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung der Garagen an der Grenze bekannt / erkennbar ist, ist das Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, auf Mehrkosten dessen, der anschließend die einseitige Unterkellerung vornimmt.



5.

### Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

6. Energieversorgung  
Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.
7. Immissionen Landwirtschaft  
Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung bzw. landwirtschaftliche Betriebe können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten.  
Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.
8. Immissionen Lärm (Schallschutz)  
In den Genehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.  
  
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
9. Telekommunikation  
Die Telekom Deutschland GmbH bietet im geplanten Neubaugebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik an.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der auf dem Grundstück verlaufenden Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
10. Kartengrundlage :  
Amtlicher Lageplan M 1 : 1000  
Vermessungsamt Mühldorf/Inn  
Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro Thalmeier, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach  
  
Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Verfahrensvermerke Bebauungsplan

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Heldenstein hat in der Sitzung vom 06.10.2015 (128) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den..... 10. JAN. 2020 .....



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2016 hat in der Zeit vom 14.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 stattgefunden.

Heldenstein, den..... 10. JAN. 2020 .....



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2016 hat in der Zeit vom 14.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 stattgefunden.

Heldenstein, den..... 10. JAN. 2020 .....



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.10.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den..... 10. JAN. 2020 .....



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 beteiligt.

Heldenstein, den..... 10. JAN. 2020 .....



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heldenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Heldenstein, den 10. JAN. 2020



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Heldenstein, den 14. JAN. 2020  
(Stadt/ Gemeinde)



*Helmut Kirmeier*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15. JAN. 2020. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Heldenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den 15. JAN. 2020



*Rupert Müller*  
Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister  
Rupert Müller, 2.

# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 36



### Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost' Teil I

**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M = 1 : 1000

## BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 05.06.2018

Der Entwurfsverfasser ARCHITEKTIN



5111 1963

**THALMEIER**  
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 \* 84328 Buchbach

Tel.: 08086-1837 Fax: 1737

info@thalmeier-architekten.de

Heldenstein, den 05.06.2018

1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Gemeinde Heldenstein  
" Harting Süd-Ost " Nr. 36

---

Der Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 36 - " **Harting Süd-Ost** " erstreckt sich auf das Grundstück mit Flurstücknr. 488/Teilfläche, 844/1 und 489 der Gemarkung Heldenstein.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

## A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die ortstypische Bauweise zu erhalten und fortzuführen; Daher wurde für das Gebiet die offene Bauweise gewählt.

In der Umgebung sind große, landwirtschaftliche Baukörper vorhanden, so dass sich die geplanten Baukörper eingliedern können.

Gemäß §22 Abs. 4 BauNVO ist für Parzelle 1 aufgrund der Parzellengröße und Lage eine abweichende Bauweise über 50m Gesamtlänge zulässig, soweit weitere Vorgaben für die Gestaltung des Baukörpers berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Die Ausweisung dieses Baulandbereiches erfolgt auf Grund einer allgemeinen Nachfrage und Mangel an Gewerbegrundstücken, für bereits ansässige oder neu zu gründende Gewerbebetriebe, mit guter Verkehrsanbindung, wie es im Gemeindebereich Heldenstein gegeben ist.

Der Siedlungsdruck entlang von Hauptverkehrsadern (hier Bundesstraße B12/ Autobahn A94) hat sich erkennbar verstärkt, wodurch die Nachfrage noch weiter gestiegen ist.

Die Ortsrandlage stellt durch den Anstieg nach Osten einen wirksamen Abschluss des Gemeindeteiles Harting dar. Durch die Anordnung der Pultdach-Gebäude an der oberen Hanglage und deren bevorzugter Eindeckung mit Gründächern kann ein stimmiger Übergang zum vorhandenen Grüngürtel erzeugt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird die Eindeckung mit Gründach nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch empfohlen und mit einer Verringerung der Regenrückhaltungsmenge positiv für den Bauwerber bewertet.

Das Grundstück scheint durch seine Lage am Ortsrand sowie der guten Verkehrsanbindung an die B12 bzw. A94 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet

Alternative Lagen wurden besprochen und sind in der aktuellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes als Gewerbeflächen berücksichtigt, jedoch können diese Flächen derzeit von der Gemeinde nicht für Erschließungszwecke erworben werden, die Nachfrage jedoch besteht.

Das überplante Gebiet liegt im westlichen Bereich zum Teil im sog. wassersensiblen Bereich des Hartinger Baches. Aufgrund der erforderlichen, unterschiedlichen Behandlung bzgl. der Planungsvoraussetzungen sowie den davon abhängigen zeitlichen Ablauf der Planungsphase wird das Planungsgebiet in zwei Bereiche unterteilt.

**Teil I** (Parzellen 2, 3 und 4) liegt östlich der Erschließungsstraße am Hang und befindet sich nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Er umfasst drei Parzellen, sowie die neue Erschließungsstraße und ist Bestandteil des laufenden Verfahrens.

**Teil II** (Parzelle 1) im Westen wird aus dem laufenden Verfahren herausgenommen und zurückgestellt bis ein integrales Hochwasserschutzkonzept für das Gebiet um den Hartinger Bach erstellt wurde. Mit der Aufstellung dieses Konzeptes wird bis Ende 2018 gerechnet.

Der Bereich um 'Harting' wird in den kommenden Jahren in Bezug auf Ausweisung von Planungsgebieten speziell für Gewerbebetriebe weiter wachsen, da die angesprochene Verkehrsanbindung ideal ist und weitere Flächen auch topografisch gute Bedingungen liefern (eben, gute Verkehrsanbindung, dgl. )

## B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

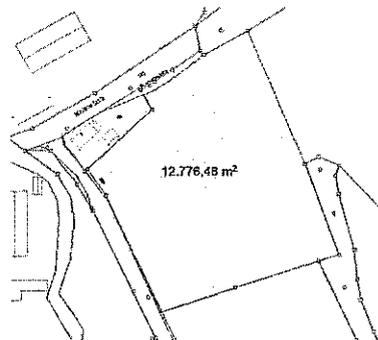
Der bestehende Flächennutzungsplan wird mit 12.Änderung im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Dieses im Flächennutzungsplan aufgeführte Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, wird als 'GEWERBEGEBIET' ausgewiesen.

## C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der im Norden verlaufenden Münchener Straße und der im Westen verlaufenden Gemeindestraße entlang des Hartinger Baches auf einer Teilfläche der Fl.St.Nr. 488 sowie Fl.St.Nr. 489.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 12777 m<sup>2</sup> (excl. Sichtdreieck).



Das Bebauungsgebiet ist im Westen in Hinsicht auf die westlich der Planstraße a liegende(n) Parzelle(n) mit minimalem Anstieg als relativ eben anzusehen und steigt nach Osten stark an.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm. Es ist mit Hangwasser zu rechnen, entsprechende Maßnahmen sind durch den Bauwerber zu treffen.

Im Süden und Osten schließen derzeit an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an .

#### D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Gewerbegebiet GE	Bruttobaufläche 12777 m <sup>2</sup>	488 / Teilfläche, 488/1 und 489

#### Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

**Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung) 12.777 m<sup>2</sup>**

abzgl.:

Grünfläche, Schutzstreifen (südlich, entlang der Straße)	-96 m <sup>2</sup>
Grünfläche östlich als Ausgleichsfläche	-1011 m <sup>2</sup>
Restflächen östlich im Bereich des besteh. Biotop	-204 m <sup>2</sup>
<u>Summe Grünflächen außerhalb der Privatgrundstücke</u>	<u>-1311 m<sup>2</sup></u>

Straßenfläche 'Planstraße a'	1317 m <sup>2</sup>
incl. Wendehammer und Einmündungen	-
Fußweg zur Bushaltestelle / MÜ 38	75 m <sup>2</sup>
<u>Summe Verkehrsfläche</u>	<u>-1392 m<sup>2</sup></u>
abzüglich	-2.703 m <sup>2</sup>

**Summe Parzellen 1-4 10.074 m<sup>2</sup>**

## Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

Gewerbebetriebe mit  
Betriebsleiterwohnung

4 WE

---

4 WE

4 WE x 3 Einwohner = ca. 12 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 12 Einwohner incl. ca. 4 Kindern in dem Gebiet wohnen. Es werden dann ca. 4 Gewerbebetriebe ansässig sein.

## Wohndichte

<u>12 Einwohner</u>		
1 ha Bruttobaufläche	= rd. 9	EW /ha
<u>12 Einwohner</u>		
1,0 ha Nettobaufläche	= rd. 12	EW /ha

## Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst	10.074 m <sup>2</sup>	
Grünfläche, Schutzstreifen (südlich, entlang der Straße)	96 m <sup>2</sup>	
Grünfläche östlich als Ausgleichsfläche	1011 m <sup>2</sup>	
Restflächen östlich im Bereich des besteh. Biotop	204 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	11.385 m <sup>2</sup>
Straßenfläche 'Planstraße a' incl. Wendehammer und Einmündungen	1.317 m <sup>2</sup>	
Fußweg zur Bushaltestelle / MÜ 38	75 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	12.777,0 m <sup>2</sup>
somit umfasst das Brutto-Bauland		12.777,0 m <sup>2</sup>
	rd. =	1,28 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	78,84%
Verkehrsflächen	10,90%
Grünflächen	10,26%
	<hr/>
	100,00%

## E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Heldenstein.

## F. Erschließung

### **Straße:**

Die Straßenerschließung erfolgt durch eine am südl. Rand des Gebietes angelegte, abgewinkelte Zufahrtsstraße von der Gemeindestraße nach Haigerloh (Sportplatz usw.) mit einem Wendehammer im Quartier. Von einer Durchfahrtsstraße durch das Gebiet mit Einmündung in die Münchner Straße wurde aufgrund möglicher Gefahrenquellen, der Bauverbotszone an der Kreisstraße sowie der vorgesehenen Flächen für eine Bushaltestelle in diesem Bereich abgesehen.

Der Wendehammer mit einem Wendekreis von 20,50m ist in Anlehnung an die Richtlinien zur Anlage von Straßen (RAST06 /Bild 58) und dem Flächenbedarf eines 3-achsigen-Müllfahrzeug geplant.

Im Baugebiet wurde kein gesond. Kinderspielplatz ausgewiesen, da das Gebiet nur sehr gering mit Familien mit Kindern besiedelt sein wird und hier naturnahe Spielmöglichkeiten im östlich verlaufenden Grünstreifen möglich sind.

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH.

## G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :  
Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.
2. Abwasserbeseitigung:  
zentrale Entwässerungseinrichtung über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage.
3. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist durch das Ingenieurbüro Behringer & Partner mbB, Mühldorf am Inn vorgesehen.

## H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

## I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Heldenstein befindet sich an der Müllumladestation zwischen den Ortsteilen Harting und Söllerstadt. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Altglas, Metall, Holz, Elektrokleingeräte.

An der ehemaligen Müllumladestation des Landkreises (neben der Kläranlage in Heldenstein/Harting) auf dem jetzigen Betriebsgelände der Entsorgerfirma SMR ist eine Abgabemöglichkeit für Elektroschrott (Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Leuchtstofflampen) eingerichtet.

Die Restmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Heldenstein im Planungsgebiet nicht bekannt.

## J. Immissionsschutz

### Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

### Lärm-Immissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 31.08.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf der Grundstücksfläche abzüglich der Straßenverkehrsflächen und der Grünstreifen festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets Zusatzkontingente an den Wohnnutzungen im Osten in Niederheldenstein und an einem Einzelanwesen im Süden vergeben werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 unter Freihaltung von Pegelreserven für die langfristig zusätzlich geplanten Gewerbegebietsausweisungen im Norden, Nordosten und Süden des Plangebiets eingehalten werden.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

## K. Grünordnung

Für die Planung wird von den Landschaftsarchitekten 'Grünfabrik' Aschau am Inn / Kirchdorf an der Amper, ein Umweltbericht erstellt, der zu beachten ist !

## L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH. Die Erschließungskosten werden durch Ablösebeiträge festgelegt und in die Grundstückspreise eingerechnet.

Buchbach, den 05.06.2018

Heldenstein, den 05.06.2018

The seal is circular with the text 'BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER' at the top, 'ARCHITEKTIN' in the center, and 'VERBAND DER ARCHITECTENKAMMERN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND' around the bottom edge. The number '180 488' is visible at the bottom of the seal.

Architekt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulrich Janner'.

1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 36



### Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost' Teil I

**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Buchbach, den 20.06.2018

Heldenstein, den 20.06.2018

Der Entwurfsverfasser



**THALMEIER**  
ARCHITECTEN

Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1787  
info@thalmeier-architekten.de



1. Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 36 „Harting – Teil I“  
i.d.F.v. 05.06.2018

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

*Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten der Plan nach gewählt wurde.*

## **1. Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat Heldenstein hat in der Sitzung vom 06.10.2015 (128) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Vom 14.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 hat die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Vom 09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 hat die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018 wurde die aktuelle Fassung als Satzung beschlossen.

## **2. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Die Ausweisung dieses Baulandbereiches erfolgt auf Grund einer allgemeinen Nachfrage und Mangel an Gewerbegrundstücken, für bereits ansässige oder neu zu gründende Gewerbebetriebe, mit guter Verkehrsanbindung, wie es im Gemeindebereich Heldenstein / Ortsteil Harting gegeben ist.

Der in Teil I behandelte Bereich des Geltungsbereiches (Parzellen 2, 3 und 4) liegt östlich der Erschließungsstraße am Hang und befindet sich nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Hartinger Baches. Er umfasst drei Parzellen, sowie die neue Erschließungsstraße und ist Bestandteil des laufenden Verfahrens.

## **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Harting Süd-Ost Teil I“ wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Im Umweltbericht wurde eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter durchgeführt. Zudem erfolgte die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens und notwendige Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt. Besonders Wert wurde auf die Artenschutzrechtliche Prüfung gelegt, die in Form einer saP vom Umwelt-Planungsbüro in Wurmsham erstellt wurde.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Harting Süd-Ost Teil I“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser und Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Eingrünung und einiger Artenschutzrechtlicher Minimierungsmaßnahmen, werden diese Auswirkungen reduziert.

Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets erbracht.

## 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.12.2016 bis 17.01.2017

(Sitzung Nr. 11 des Gemeinderates am 10.10.2017)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme eines Anliegers ein. Der Einwendungsführer befürchtet Einschränkungen seines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes aufgrund des nahe heranrückenden Gewerbegebietes.

Der Betrieb des Einwendungsführers besitzt Bestandschutz, welcher nicht nachträglich durch die Ausweisung eines nahegelegenen Gewerbegebietes eingeschränkt werden kann. Im Bebauungsplan wird auf diese Immissionen ausreichend hingewiesen.

### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.04.2018 bis 09.05.2018 gingen weder Anregungen noch Stellungnahmen ein.

(Sitzung Nr. 6 des Gemeinderates am 05.06.2018)

## 5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.12.2016 bis 17.01.2017

(Sitzung Nr. 11 des Gemeinderates am 10.10.2017)

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von Seiten der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** empfohlen, die bis dato nicht regulierte Anzahl und Größe der Betriebsleiterwohnungen zu überdenken.

Die Formulierung bezüglich der Betriebsleiterwohnungen wurde konkretisiert, so dass unmissverständlich nur eine Betriebsleiterwohnung pro Gewerbebetrieb zulässig ist. Des Weiteren wurde das Größenverhältnis der Wohnung zum Gewerbebetrieb mit 1/3 zu 2/3 reglementiert.

Der Ausschluss des Einzelhandels wird nicht für erforderlich gehalten.

Den Bedenken des **Bayerischen Bauernverbandes** bzgl. zu duldender Immissionen wurde bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (sh. 4.1) erläutert.

Der Eintrag einer Grunddienstbarkeit wird für nicht erforderlich angesehen.

Der Hinweis der **Telekom Deutschland GmbH** betrifft die Umsetzung der Erschließungsanlagen. Das ausführende Ingenieurbüro wird hiervon in Kenntnis gesetzt. Die geplante Telekommunikationsversorgung des Neubaugebietes mit Breitbandausbau über Glasfasertechnik wird begrüßt. Die Information wurde in die Hinweise aufgenommen. (Festsetzungen/D/9.)

Von Seiten des **Amtes für Landwirtschaft und Forstern Töging a. Inn** wurde angeregt, bzgl. der Immissionen durch landwirtschaftliche Grundstücksnutzung auch die Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe aufzunehmen. Diesem Hinweis wurde entsprochen und entsprechend aufgenommen. (Festsetzungen/D/7.)

Der Hinweis der **Bayernwerk AG Ampfing** betrifft die Umsetzung der Erschließungsanlagen. Das ausführende Ingenieurbüro wird hiervon in Kenntnis gesetzt. Die Fläche für die Transformatorenstation wird im Bebauungsplan mit Planzeichen ergänzt.

Die Anregung des **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**, die Höhenfestlegungen der Gebäude betreffend, sind in den Festsetzungen aufgenommen. Ebenso verfügt der Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis der Bauwerber. (D. Hinweise / 2.4)

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Hochwasserproblematik im westlichen Bereich des Geltungsbereiches (sog. wassersensibler Bereich des Hartinger Baches) in zwei Teile unterteilt. Teil I umfasst nun den östlichen Bereich des Geltungsbereiches, der nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Hartinger Baches liegt. Des Weiteren wurde für den Hartinger Bach ein integrales Hochwasserschutzkonzept in Auftrag gegeben, welches das künftige Gewerbegebiet Teil II einschließt.

Die **Regierung von Oberbayern** bezieht sich ebenfalls auf die Hochwasserproblematik im westlichen Bereich des Geltungsbereiches lt. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 (Z). Hierzu wird auf die Ausführung bzgl. der Anregung des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (sh. vor) verwiesen.

Die landschaftsschonende und umgebungsorientierte Einbindung der Gebäude aufgrund der Ortsrandlage wird angenommen, da von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde diesbezüglich keine Einwände erfolgten.

In der Planung wurde bereits im Vorfeld darauf eingegangen, dass die im östlichen Teil befindlichen Gebäude mit einem in Hangneigung verlaufenden Pultdach und entsprechender Höhenvorgabe versehen sind. Bevorzugt sollen diese mit Gründach gedeckt werden, jedoch wird dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht zwingend vorgeschrieben.

Zudem wird das Gebiet durch Grünstreifen eingegrünt, mit Bäumen durchgrünt und die Grünfläche im Bereich des Biotops ergänzt. Auch auf den einzelnen Baugrundstücken sind Baumpflanzungen vorgesehen. Zum vorhanden Biotop und der neuen Grünfläche wird ein ausreichender Abstand mit der neuen Bebauung eingehalten. Für die Beleuchtung des Gebiets werden Festsetzungen getroffen um die Auswirkungen auf Fledermäuse, Vögel und Insekten möglichst gering zu halten.

Einzelne Fachstellen des **Landratsamts Mühldorf** haben nachfolgende Einwände vorgebracht.

#### *Verkehrswesen / Kreistiefbauverwaltung:*

Die vorgeschlagene Einmündung direkt in die Kreisstraße anstatt über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) kann aus der in der Beschlussvorlage vom 10.10.2017 erörterten Situation nicht ausgeführt werden.

Der Platzbedarf für eine richtlinienkonforme Einmündung der GVS in die KR wird im BBP aufgenommen und entsprechend berücksichtigt.

#### *Ortsplanung:*

Der vorgeschlagenen Streichung aus den Festsetzungen 5.2 und 5.3 (Grenzgaragen und Stauraum vor Garagen) wird nicht entsprochen. Es kann der Fall einer Grenzgarage eintreten, da die Baufenster aneinander grenzen. Des Weiteren wird auch der Stauraum vor eine Garage weiterhin vorgeschrieben, damit ausgeschlossen wird, dass eine Garage zu nah an der Grundstücksgrenze errichtet wird und parkende Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum ragen.

Die Festsetzung der Geländeänderung wird konkretisiert. Eine Geländeänderung ist je Fassadenseite nur bis zu 1m möglich, damit im Gebiet keine höheren Stützwände dgl. entstehen und eine harmonische Einbindung in das natürliche Gelände gewährleistet wird.

Die *Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft* fordert aufgrund von Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser soll über vorgeschaltete (gemeinsame) Regenrückhalteeinrichtung in den Hartinger Bach eingeleitet werden. Die Ableitung des

Niederschlagswassers wird in den Festsetzungen verankert. Ein Rückhalteraum (nach Projektierung) von 3m<sup>3</sup> / 100m<sup>2</sup> befestigter Fläche wird vorgegeben. Ein Gründach wird empfohlen, das zudem einen Beitrag zur Rückhaltung leisten würde, jedoch, wie bereits erwähnt, aus wirtschaftlichen Gründen nicht zwingend vorgeschrieben. Einen Anreiz für die Errichtung eines Gründaches könnte jedoch die Aussicht auf einen anrechenbaren Faktor der Gründachfläche (in Abhängigkeit des Dachaufbaus) stellen.

#### *Fachkundige Stelle für Naturschutz und Landschaftspflege*

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Einstufung der auszugleichenden Fläche, der Berechnung der Ausgleichsfläche, der Planung der Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes und zur saP eingearbeitet.

Im Bebauungsplan wurde ergänzt, dass im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. (Festsetzungen durch Text / 8. / Grünordnung / 8.2.7)

Weitere, diverse Hinweise redaktioneller Art wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und werden hier nicht gesondert aufgeführt.

#### 5.2 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.04.2018 bis 09.05.2018. (Sitzung Nr. 6 des Gemeinderates am 05.06.2018)

#### *Fachkundige Stelle für Naturschutz und Landschaftspflege*

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets in Aschau an den Bestand angepasst. Der Forderung nach einem höheren Abstand zum vorhandenen Biotop innerhalb des Plangebiets wurde nicht nachgekommen.

Die *Fachkundige Stelle für Wasserversorgung* weist darauf hin, dass bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Hartinger Bach rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen ist. Diesen Hinweis nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

*Fachkundige Stelle für Abfallwirtschaft* weist darauf hin, dass der Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend ist, zu den Abholzeiten der Müllabfuhr aber ein absolutes Halterverbot im Wendebereich einzurichten ist. Diesen Hinweis nimmt die Gemeinde zur Kenntnis und wird ihn entsprechend umsetzen.

Des Weiteren wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen des Verfahrens vorgebracht, die die Gemeinde zur Kenntnis nimmt und nicht gesondert in die Bauleitplanung aufnimmt:

- Hinweis der DB AG Immobilien auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen
- Hinweis der Energie Südbayern, dass die Anschlussmöglichkeit an die Erdgasversorgung möglich ist.
- Der Hinweis der Telekom Deutschland GmbH über die geplante Telekommunikationsversorgung des Neubaugebietes mit Breitbandausbau über FTTH-Technik wird unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

(Festsetzungen/D Hinweise durch Text/9.)

Hinweise redaktioneller Art wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und werden hier nicht gesondert aufgeführt.

## 6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Situierung eines Gewerbegebiets sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Überwiegend aus Gründen der Grundstücksbeschaffung.

Da der Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aber vorhanden ist, gibt es derzeit keine Alternative Aufstellung eines geeigneten Gebietes.

Die Fläche eines nördlich des geplanten Gebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets (südl. der MÜ 40) kann derzeit nicht erworben werden.

Ein weiteres Gebiet könnte nördlich der MÜ 40, westlich der Kläranlage entstehen. Hier konnten auch bereits einzelne Grundstückserwerbe stattfinden.

Lt. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern fehlt hier jedoch der Zusammenhang an bebaute Flächen. Zudem ist diese Fläche derzeit nicht mit dem LEP zu vereinbaren.

Der geplante Geltungsbereich in 'Harting' stellt in Bezug auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes ideale Voraussetzung bzgl. der Verkehrsanbindung dar.

Aufgrund der fehlenden Alternativen sieht die Gemeinde keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die Lage der geplanten Straße im Höhenlinienverlauf sowie die Festsetzung der Dachneigung / Pultdach in Hangneigung in Teil I des Geltungsbereiches wurden auf Grundlage der vorhandenen Topografie / Landschaft erarbeitet und stellen eine harmonische Einbindung dar.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden untersucht. Aufgrund der jedoch verkehrsrechtlich gefährlicheren Variante einer direkten Einmündung in die KR MÜ 38 kam man zu dem Resultat, dass eine direkte Einmündung nicht möglich bzw. sicher ist.

## 7. Satzungsbeschluss

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses (Lfd. Nr. 90), mit dem der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein am 05.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Harting Süd-Ost Teil I“ i.d.F.v. 05.06.2018 als Satzung beschlossen hat.

Heldenstein, den 20.06.2018

Gemeinde Heldenstein



Helmut Kirmeier  
1. Bürgermeister