

**GEMEINDE  
BAAR / SCHWABEN**



**BEBAUUNGSPLAN NR.10  
GEWERBEGEBIET UNTERBAAR**

**5. Änderung**

**FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Baar erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 5. Änderung in der Fassung vom 23.07.2015 als Satzung.

Diese Fassung ersetzt damit alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 10.

## SATZUNG

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Zeichnung in der Fassung vom 23.07.2015, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Begründung und einem modifizierten Umweltbericht zur 4. Änderung die Bebauungsplanänderung bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird entsprechend der §§ 8 und 9 der BauNVO als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) mit entsprechenden Unterteilungen festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-/Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- (3) Vergnügungsstätten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
- (4) In den Gewerbe-/Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgend aufgeführten Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten. Für die jeweiligen Pflanzflächen der Teilflächen des Gebietes werden keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt.

Teilfläche des Gewerbe-/ Industriegebietes      Flächenbezogener Schallleistungspegel  $L_w$   
in dB(A)/m<sup>2</sup>

	tagsüber	nachts
GI I	70	63
GI II	68	60
GI III	68	60
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	65	50
GE 4	65	50
GE 5	68	60
GE 7	65	50

- (5) Die Ansiedlung von Lösungsmittelverarbeitenden Betrieben ist nur mit nachfolgender Einschränkung möglich:
  1. Kamine zur Ableitung lösungsmittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen, Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, daß die Kaminöffnungen die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Wohn- und Bürogebäude im Umkreis von 50m um den Kamin um 5m überragen.

2. Eine Ausnahme von Absatz 1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:
  - a) Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, daß die nach Abs. 1 erforderliche Kaminhöhe erreicht werden kann.
  - b) Die Gemeinde stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.
  - c) Bei der Baugenehmigung muß der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5m überragen.
  - d) Der Baubewerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, daß er für den Fall einer späteren Kaminerhöhung unter der in Ziffer 3. genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht. Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muß darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerhöhung vorzunehmen.
3. Für den Fall, daß zu einem späteren Zeitpunkt Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Abs. 1 auszuführen.

HINWEIS: Im Fall des Abs. 2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.

- (6) Campingwagen-Abstellplätze sind unzulässig.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Für die Flächen GI I und GI III: GRZ: max. 0,8 GFZ: max. 1,0  
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.
- (2) Für die anderen GE- und GI-Flächen GRZ: max. 0,6 GFZ: max. 1,0  
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten um bis zu 50% ist ausnahmsweise zulässig, jedoch maximal bis 0,8
- (3) Für Verwaltungs- und Bürogebäude gelten 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Für Gebäude mit Wohnnutzung gemäß §2 Abs. 2 der Festsetzungen gilt 1 Vollgeschöß als Höchstgrenze.

### **§ 4 Bauweise**

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) In Abweichung von §22 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbe-/Industriegebiet Fabrikationsgebäude mit einer Länge von über 50m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig (§22 Abs. 4 BauNVO), wenn die zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten und auch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### **§ 5 Höhenlage der Gebäude**

Aufgrund der starken Hanglage wird das Areal in Plateaus eingeteilt. Jedem Plateau ist eine NN-Höhe zugeordnet.

Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage (= OK FFB EG) maximal auf 50cm über der jeweilig angegebenen Höhe einzustellen.

Befindet sich die Grundfläche eines Gebäudes auf mehreren Plateaus, so ist die Höhenlage zwischen den Werten auszumitteln bzw. die Plateauhöhe maßgeblich, auf der der größere Teil des Gebäudes zu stehen kommt.

Wo dies betriebstechnisch möglich ist, wird zur Überbrückung des Höhenunterschiedes eine Split-Level-Bauweise empfohlen.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes wurden im Bereich der steilsten Hanglagen die Plateaus mit einer Höhendifferenz von 3,0m zueinander festgelegt. Dies ermöglicht bei Errichtung von gestaffelten oder gestapelten Gebäuden oder -teilen mit vertikaler Funktionsteilung (z.B. unten Fahrzeuge, Werkstatt; oben Büro, Verwaltung) eine gute Erschließung beider Ebenen trotz des großen Höhenunterschiedes.

Es wird empfohlen, dies bei der Planung zu berücksichtigen.

**HINWEIS:** Die festgelegten Plateaus stellen NICHT die künftige Modellierung des Geländes dar, sondern geben den Bereich an, in dem zu errichtenden Gebäuden eine bestimmte Höhenlage zugeordnet wird!

## **§ 6 Gestaltung der Gebäude und Anlagen**

### **(1) Dächer**

Für die Gebäude im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:

- geneigte Dächer als Pult- oder Satteldächer sowie für quadratische Baukörper auch Zeltdächer
- gewölbte (Tonnen-) Dächer
- Flachdächer als begrünte Dächer
- Sheddächer in Verbindung mit Flächdächern

Die maximale Dachneigung beträgt hierbei:

- max. 38° für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Wohnnutzung
- max. 28° für alle sonstigen Gebäude

Die Firstlinie hat über der Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.

Ausragende Dächer sind im Anlieferungs- und Ladebereich bis zu einer Tiefe von 5,0m zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 32° zulässig.

### **(2) Fassaden**

Grell wirkende Fassadenanstriche und unruhige Putzarten sind unzulässig, ebenso Wandverkleidungen mit ortsfremden Materialien wie Kunststoff, Waschbeton oder dergleichen.

### **(3) Einzelstehende Silos sind nicht zugelassen. Sie sind in Gruppen gleicher Größe zusammenzufassen.**

## **§ 7 Einfriedungen / Behälter für Abfallbeseitigung**

### **(1) Im Gewerbe-/Industriegebiet dürfen Einfriedungen von 1,0m bis 2,0m Höhe errichtet werden. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.**

### **(2) Bei Einfriedungen darf die zulässige Höhe von Sockeln maximal 5cm betragen. Bei Einfriedungen an den Straßenfronten darf die zulässige Sockeloberkante maximal 5cm höher als die Straßenrandbegrenzung sein.**

### **(3) Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung integriert oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen, evtl. eingegrüntem Standort aufgestellt werden.**

## **§ 8 Geländeänderungen**

- (1) Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung der Gebäude notwendigen Umfang zu beschränken. Maßgeblich sind dabei die in der Planzeichnung angegebenen Plateauhöhen.
- (2) Das vorhandene gewachsene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind in den Bauanträgen durch ausreichende Schnittzeichnungen darzustellen.
- (3) Ausnahmen von diesen Vorgaben sind möglich, wenn anhand eines entsprechend dokumentierten Konzeptes eine tragfähige Alternative präsentiert wird.
- (4) Durch Abgrabungen oder Geländemodellierungen entstehende Böschungen sind mit Gehölzen der Pflanzliste §9 Nr.5 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
- (5) Stützmauern zur Geländemodellierung, die höher sind als 1,10m, sind mittels Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bruch- oder Naturstein zu verkleiden.

## **§ 9 Grünordnung**

- (1) Allgemeine Festsetzungen
  - a) Sämtliche zu beplantzenden Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen z.B. gemäß der nachfolgend unter Punkt (5) genannten Artenliste zu bepflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen sowie von nicht heimischen oder exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden.
  - b) Die Anlage und Gestaltung der unbebauten Gewerbeflächen hat unter ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen.
  - c) Park-, Hof- und Lagerflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen - wie Rasengittersteine, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25% oder wassergebundene Beläge - befestigt werden. Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn dies betriebliche Erfordernisse notwendig werden lassen.
  - d) Bei der Anlage von Stellplätzen darf die Länge der einzelnen Parkbuchten 20m nicht überschreiten, danach müssen die Parkbuchten durch Bepflanzungsiseln unterbrochen sein. Das Verhältnis der Stellplatzlänge zur Bepflanzunginsel sollte 2:1 sein.
  - e) Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen.
  - f) Im gesamten Geltungsbereich ist darauf hinzuwirken, daß das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässerhaushalt wieder zugeführt wird. Hierzu sind geeignete Einrichtungen zu schaffen, z.B. offene Grabenläufe oder Versickerungsmulden und -schächte.
  - g) Die Einfriedung der Gewerbe-/Industriefläche ist weitestgehend zu vermeiden. Die Ortsrandeingrünung Fläche A und B ist hierbei auszunehmen. Werden Zäune o.ä. angebracht, so ist sicherzustellen, daß ein kleintiergängiger Bodenabstand von mindestens 15 cm vorhanden ist.
- (2) Gestaltung der Gewerbe-/Industriegrundstücke

Der begrünte Anteil auf jedem Gewerbe-/Industriegrundstück muß mindestens 20 % der Gesamtfläche betragen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

  - a) Bei der Bepflanzung soll der Baumanteil davon 25% betragen. Für die Artenauswahl gelten die Anregungen aus nachstehender Pflanzliste. Die Wuchsklassen I und II sind zu gleichen Anteilen zu verwenden. Der Hecken- oder Sträucheranteil soll mind. 35% des genannten Grünanteils betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-6 Pflanzen unterschiedlicher Arten im Dreiecksverband, Pflanz- und Reihenabstand 1m zu setzen.

- b) Zur Sicherung der Durchgrünung des Gesamtgebiets ist eine Randeingrünung von 5m Breite in Form einer Baumhecke (Baumanteil 30%, ausschließlich hochwachsende Sträucher) zu den benachbarten Flurstücken vorzunehmen.
- c) Innerhalb der Randeingrünung sind keine Stellplätze, Hof- oder Lagerflächen zulässig.
- d) Zusätzlich ist je 600m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Baum der I. Wuchsklasse zu pflanzen.
- e) Rasenflächen sind vor allem in den Randbereichen als extensiv gepflegte Wiesenbereiche anzulegen.

HINWEIS: Bauflächen, zu deren Liegenschaft Anteile der Ortsrandeingrünung (Fläche B) gehören, dürfen diese in den oben genannten Grünflächenanteil einbeziehen.

- (3) Ortsrandeingrünung – Fläche A (öffentliche Grünfläche) und Fläche B (private Grünfläche)

Diese Flächen stellen den Übergang von freier Landschaft zum Gewerbestandort dar und dienen der Integration in das bestehende Landschaftsbild. Für die Bepflanzung gelten folgende Vorgaben:

Bäume: 1 Baum/lfd. 6,0m Pflanzstreifenlänge

mind. 50% aus der I. Wuchsklasse

Sträucher: mind. 4-reihige Strauchpflanzung in dichtem Verband

- (4) Straßenbäume

Es sind ausschließlich für diesen Standort geeignete Bäume der Wuchsklasse I z.B. entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Im Bereich von Leitungen sind ausschließlich Eberesche, Hainbuche und Feldahorn zu pflanzen.

- (5) Pflanzlisten als Anregungen für die Artenauswahl:

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bergulme (*Ulmus glabra*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Coryllus avellana*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*)

Bodendecker: Kletterpflanzen wie:

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)

Lavendel (*Lavandula angustif.*)

Immergrün (*Vinca minor*)

Felsenmispel (*Cotoneaster spec.*)

Korallenbeere (*Syphoricarpos chenaultii* "Hacock")

Efeu (*Hedera helix*)

Anemonen Waldrebe (*Clematis mont.*)

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Jelängerjelieber (*Lonicera carpinifolia*)

Kletterrosen (*Rosa spec.*)

Feuer-Geißblatt (*Lonicera heckrottii*)

Gold-Geißblatt (*Lonicera tellmanniana*)

- (6) Mindestqualitäten

Mindestpflanzgröße:

Bäume I. Wuchsklasse:

min. 50% als Hochstamm 3x verpflanzt

Stammumfang 16 - 18cm

max.- 50% als Heister 2x verpflanzt

200 - 250cm Höhe

Bäume II. Wuchsklasse:  
min. 50% als Hochstamm 3x verpflanzt  
Stammumfang 16 - 18cm  
max. 50% als Heister 2x verpflanzt  
200 - 250cm Höhe

Sträucher: 2x verpflanzt 80 - 100cm

- (7) Die in der Satzung angeordneten Grünordnungsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des ersten neu errichteten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.
- (8) Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## **§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die Traufe nicht überragen und nicht höher als 3,0m sein. Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden. Blinkende und bewegliche Leuchtreklamen sind nicht gestattet.

## **§ 11 Niederschlagswasser**

Oberflächenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist in den Regenwasserkanal einzuleiten (qualifiziertes Trennsystem), wobei grundsätzlich einer Versickerung Vorrang vor der Einleitung einzuräumen ist, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

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 sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## **§ 12. Bodendenkmalpflege**

in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

1. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-7-7431-0068; FlstNr. 99 [Gmkg. Oberbaar] FlstNr. 79; 81/2; 81/13; 81/19; 81/20; 82; 83 [Gmkg. Unterbaar]

2. Rechteckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-7-7431-0069; FlstNr. 145; 146; 147; 148; 148/1; 191; 192; 197; 199; 200; 201; 202 [Gmkg. Unterbaar]

Deshalb sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Gemäß Art. 7.1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### **§ 13 Immissionsschutz**

- (1) Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen. Die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärminderung durch Abschirmung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muß die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich sind die im Osten und Südosten des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebäude.
- (2) Die Genehmigungsbehörde kann bei Anträgen zu Neugenehmigungen oder Änderungsgenehmigungen von Betriebsansiedlungen in den Gewerbe- und Industriegebieten eine schalltechnische Untersuchung fordern, welche nachweist, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten sind.
- (3) Alternativ kann eine schalltechnische Untersuchung gefordert werden, welche die sich aus der Grundstücksgröße und den festgesetzten Schalleistungspegeln an den in der Planfassung eingetragenen Bezugs-Immissionsorten unter Berücksichtigung der VDI Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" und VDI Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung" ergebenden Immissionsrichtwertanteile berechnet.
- (4) Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonal dürfen nur ausnahmsweise und nur dann errichtet werden, wenn durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu keiner zusätzlichen Einschränkung von benachbarten oder zukünftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt und in der Summe aller auf die schützenswerte Wohnnutzung einwirkenden Betriebsanlagen der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts in Gewerbegebieten bzw. 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts in Industriegebieten nicht überschritten ist.

Bei der Bauausführung dieser Wohnnutzungen sind für die Berechnungen entsprechend den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als maßgebliche Außenlärmpegel Werte von 65 dB(A) zugrunde zu legen.

HINWEIS I: In der Regel liegen bei der Errichtung von Wohnnutzungen keine Einschränkungen von Gewerbe-/Industriebetrieben vor, wenn die zum Öffnen für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenster für Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer auf die den Gewerbe-/Industriegebietsflächen abgewandten Seite liegen.

HINWEIS II: Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu dulden und hinzunehmen.  
Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten.



Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

#### **§ 14 Bewehrungsvorschrift**

- (1) Mit Geldbuße bis zu **€ 500.000.-** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO).
- (2) Mit Geldbuße bis zu **€ 10.000.-** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1 1/3 BauGB).

#### **§ 15 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Baar, den \_\_.\_\_.2015

---

Kandler, 1. Bürgermeister

Siegel

**Diese Fassung ersetzt alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 10.**

# **GEMEINDE BAAR / SCHWABEN**



## **BEBAUUNGSPLAN NR.10 GEWERBEGEBIET UNTERBAAR**

### **5. Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

Ingenieurbüro Josef Tremel - Pröllstraße 19 86157 Augsburg  
Augsburg/Baar, den 23.07.2015

## **1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Die zeichnerische Änderung umfasst zwei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer Fläche von ca. 1,2ha.

## **2. Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Januar 1993, aufgestellt durch den Markt Thierhaupten, in Kraft getreten am 9. September 1993, wurde zur Anpassung an die Bedürfnisse ortsansässiger Betriebe überarbeitet und in den Fassungen vom 14. Oktober 1996 (1. Änderung), 15.04.1999 (2. Änderung und Erweiterung) sowie 31.05.2012 (3. Änderung) und 13.06.2013 (4. Änderung) durch die Gemeinde Baar geändert.

Auf dem Areal soll eine wesentliche Änderung der bestehenden Verwertungsanlage durch die Errichtung und den Betrieb einer dritten Lampenaufbereitungsanlage vom LRA Aichach-Friedberg genehmigt werden (Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 10 BImSchG). Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass die derzeit im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wesentlich überschritten wird. Zur Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan Baar Nr. 10 "GEWERBEGEBIET UNTERBAAR" dahingehend abzuändern, dass auf den Grundstücken Flur Nr. 95/8, 95/9, 95/13 und 95/14 der Gemarkung Unterbaar eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

Für die restlichen Grundstücke soll eine ausnahmsweise Überschreitung von 50% der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten, begrenzt auf max. 0,8 gelten. Dies resultiert daraus, daß eine generelle Erhöhung der GRZ oder eine zulässige Überschreitung mit sonstigen Nebenanlagen (Garagen, Nebengebäuden etc.), gleichbedeutend wäre mit einer erhöhten Dichte der gebäudemäßigen Grundstücksnutzung, was hier weder erforderlich noch gewünscht ist. Eine flächenhafte intensivere Ausnutzung des Geländes soll gerade im Hinblick auf branchenweise erhöhten Stellplatzbedarf ermöglicht werden, jedoch nur im Bedarfsfalle und nicht pauschal.

Die Anpassung der Festsetzungen für diese Anforderung wird mit dieser 5. Änderung umgesetzt. Dies soll die Weiterentwicklung des Unternehmens ermöglichen, was den Fortbestand der Firma und der Arbeitsplätze sichert und der Gemeinde in Form von Gewerbesteuern zugute kommt.

Um die Bevölkerung der nächstgelegenen Wohngebäude durch die Änderung nicht schlechter zu stellen als bisher, werden keine anderen Festsetzungen des B-Planes geändert.

Ebenso erhalten bleibt der Ausschluß von Camping-Abstellplätzen und reinen Lagerplätzen im Plangebiet. Ziel war dabei von Beginn an, das Areal zu einem wirklichen Gewerbegebiet mit Betriebsansiedlungen zu entwickeln und reine Lager- oder Abstellplätze zu vermeiden, da diese häufig nach einer gewissen Nutzungszeit ein eher verwahrlostes Erscheinungsbild entwickeln. Dies schreckt nicht nur ansiedlungswillige Betriebe im Umfeld ab, sondern ist am Ortseingang zur Gemeinde auch aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Die Belange des Regionalplanes werden durch die Umwidmung dieses Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. Der gemeindliche Flächennutzungsplan weist im Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Gewerbeflächen aus (Fassung vom 12.02.2004)

#### **4. Natürliche Grundlagen**

Die umgewidmeten Grundstücke werden teilweise gewerblich genutzt oder weisen noch landwirtschaftliche Nutzflächen auf.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Vergleich zur 4. Änderung keine umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen, so daß der bestehende Umweltbericht entsprechend modifiziert und an die Gegebenheiten der 5. Änderung angepasst wurde.

#### **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2045 her mittels einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße.

Die Wasserver- und -entsorgung sowie die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen ist über den vorhandenen Leitungsbestand gegeben.

#### **6. Nutzungsverträglichkeit & Auswirkungen**

##### **(1) Nutzungsverträglichkeit**

Ein Großteil von Unterbaar ist im Flächennutzungsplan als Misch- oder Gewerbegebiet ausgewiesen. Da zwischen den verschiedenen Nutzungen Interessenskonflikte gegeben sind, wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 10 durch ein von der Wohnbebauung abgesetztes Gewerbegebiet die Voraussetzungen geschaffen, lärminensitive Bereiche aus dem Ort zu nehmen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die vorhandene Wohnnutzung vor unzulässigen und unzumutbaren Immissionen zu schützen. Gleichzeitig musste jedoch auch sichergestellt werden, daß die anzusiedelnden Gewerbebetriebe entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen ansiedeln können. Das Gutachten ist wesentliche Grundlage für die schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Schallwerten, Nutzungsdichte etc. gelten weiterhin unverändert fort, so daß sich auch bei Ansiedlungen im Industriegebiet keine Beeinträchtigungen über das bislang schon zulässige Maß hinaus ergeben.

##### **(2) Auswirkungen**

Die vorliegende Änderung stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar, um die Erweiterung eines Betriebes zu ermöglichen, was nur mit der entsprechenden GRZ sinnvoll machbar ist. Die Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen wurde seitens der Gemeinde ausdrücklich festgeschrieben, um der Bevölkerung keine zusätzlichen Belastungen (z.B. Lärm) über die bisher zulässigen Werte hinaus zuzumuten. Aus diesem Grunde sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **9. Entwicklung und Veranlassung**

##### **9.1 Beschluß des Gemeinderates**

Der Gemeinderat Baar hat mit Datum vom 05.12.2014 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und die 5. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Unterbaar" zu veranlassen.

##### **9.2 Vorgezogene Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 03.03.2015 bis 09.04.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

- 9.3 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 02.03.2015 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 03.03.2015 bis 09.04.2015 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.
- 9.4 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2015 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2015 bis 08.07.2015 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 28.05.2015 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt, deren vorgebrachte Bedenken und Anregungen in der Sitzung vom 23.07.2015 behandelt und abgewogen wurden.
- 9.5 Satzungsbeschluß  
Die 5. Bebauungsplanänderung mit Textteil und Begründung wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2015 als Satzung beschlossen.

Baar, den \_\_.\_\_.2015

---

Kandler, 1. Bürgermeister

Siegel

- 9.6 Ausfertigung und Bekanntmachung  
Die 5. Bebauungsplanänderung wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am \_\_.\_\_.2015 durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Baar ausgefertigt und am 14.08.2015 bekanntgemacht.  
Die Änderung 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.

Baar, den \_\_.\_\_.2015

---

Kandler, 1. Bürgermeister

Siegel