



A.) Planzeichnung, M 1:1.000

# Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbepark Am Milchwerk"

## Präambel

Die Gemeinde Illmünster beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbepark Am Milchwerk" als SATZUNG.

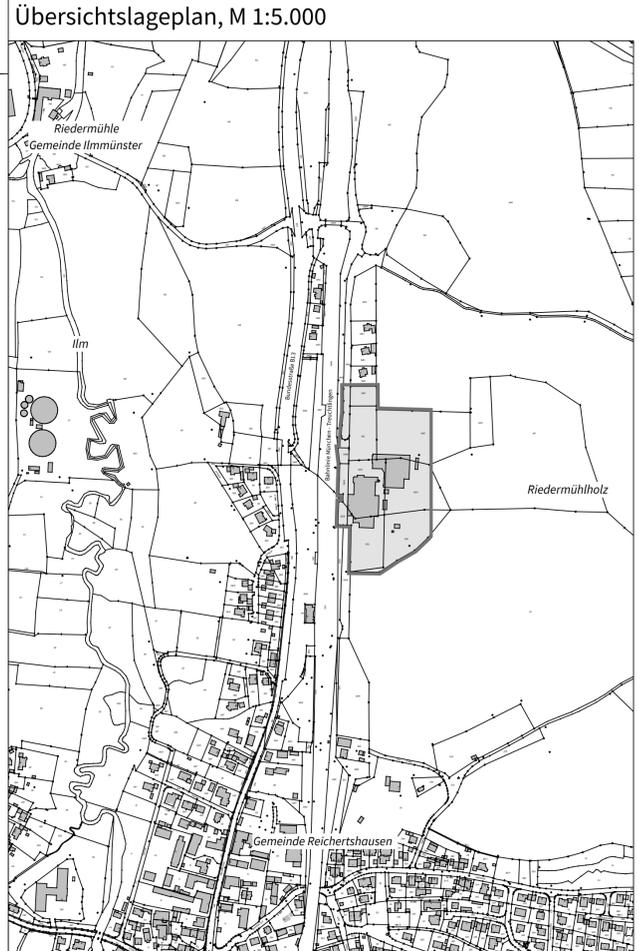
- Bestandteile der Satzung sind
- A.) Planzeichnung
  - B.) Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Anlage BB02 vom 09.06.2020)
  - C.) Hinweise durch Planzeichen
  - D.) Festsetzungen durch Text (siehe Anlage BB02 vom 09.06.2020)
  - E.) Hinweise durch Text
  - F.) Verfahrensvermerke

Stand jeweils vom 09.06.2020  
Dem Bauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.  
Anlagen:

- Kurzbericht zur orientierenden Altlastenerkundung vom 24.02.2017 (NICKOL & PARTNER GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom 03.05.2019 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 10.09.2019 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH)
- geotechnischer Bericht vom 27.06.2019 (Ingeotec Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- Umweltbericht und Eingriffsermittlung vom 09.06.2020 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödschofer)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.11.2019, sowie Nachtrag zur saP vom 29.01.2020 (Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik - Burkhard Pfeiffer)
- Querschnitte 1-5 (BB04) und Längsschnitte 1-2 (BB05) vom 09.06.2020 (Eichenseher Ingenieure)

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- GE/E** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung der Nutzung und des Emissionspegels gemäß Festsetzungen



2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 z.B. 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 2.2 z.B. 0,8 Grundflächenzahl
  - 2.3 z.B. TH 476,0 Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 abw. abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis zu 120 m sind zulässig.
  - 3.2 Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
5. Schallschutztechnische Festsetzungen
- 5.1 Tagisophone mit Angabe Emissionspegel in dB(A)
  - 5.2 Nachtisophone mit Angabe Emissionspegel in dB(A)
6. Grünflächen
- 6.1 Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes
  - 6.2 Private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes
  - 6.3 Fläche für die Forstwirtschaft
  - 6.4 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl
  - 6.5 Anpflanzung von Strauchhecken
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten FL-Nr. 1646/6 Gemarkung Illmünster
  - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 7.3 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen:
    - Maß der baulichen Nutzung
    - Schallschutztechnische Festsetzungen
  - 7.4 Nutzungsschablone z.B. GE/E I
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,6  
Grundflächenzahl z.B. 0,8  
Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull z.B. 476,0 m ü NHN  
Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> z.B. 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>

- ## C.) Hinweise durch Planzeichen
- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
  - 2. z.B. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
  - 3. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
  - 4. Gemarkungsgrenze Gemeinde Illmünster/Reichertshausen
  - 5. Maßangaben in Meter
  - 6. Bestehende Waldfläche
  - 7. vorhandener Gehölzbestand
  - 8. Bereitstellungsfläche Abfallbehälter
  - 9. vorhandene Bäume mit Greifvogelhorsten, zu erhalten und zu schützen gem. Hinweise durch Text Pkt. E.12

- ## D.) Festsetzungen durch Text
- Siehe BB02 Festsetzungen und Hinweise durch Text vom 09.06.2020.
- ## E.) Hinweise durch Text
- Siehe BB02 Festsetzungen und Hinweise durch Text vom 09.06.2020.
- ## F.) Verfahrensvermerke
- Die Gemeinde Illmünster hat in der Sitzung vom 05.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Barlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 19.11.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 19.11.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2020 bis 18.05.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2020 bis 18.05.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Illmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2020 den Bauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2020 als Satzung beschlossen.
- Illmünster, \_\_\_\_\_ (Georg Ott, 1. Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Illmünster, \_\_\_\_\_ (Georg Ott, 1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Illmünster, \_\_\_\_\_ (Georg Ott, 1. Bürgermeister)

# Gemeinde Illmünster



# Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbepark Am Milchwerk"

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 09.06.2020

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

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

