

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben

(2) zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(3) Ausnahmsweise zugelassen sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zusätzlich zum Bestand ist maximal noch 1 Betriebsleiterwohneinheit zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

II

EG + I Vollgeschoss (zwei Vollgeschosse maximal) zulässig, (siehe Schemaschnitt)
- 2.2

GR 3.500

höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 3.500 m2) gemäß § 19 BauNV

Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig
- 2.3

GF 4.500

höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 4.500 m2) gemäß § 20 BauNV

Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten
3. Höhen
- 3.1

Die Höhe des Rohfussbodens im Erdgeschoss (ROK=Oberkante Kellerdecke / BP) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem Mittelwert an den 4 Gebäudeecken).
- 3.2

Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen
- 3.3

Wandhöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt

SD - Satteldach / PD - Pultdach zwingend für Hauptgebäude, DN 10° bis 25°.
- 3.4

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

4. Bauliche Gestaltung
- 4.1

Dachaufbauten sind nicht zulässig

Dachfarbe rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit

Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht
- 4.2

Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Hauslänge zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
5. Garagen und Nebenanlagen
- 5.1

Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 5.2

Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude (s. Ziffer 3. und 4.) erlassenen sowie nachfolgende Festsetzungen. Wandhöhe maximal 3,00 m.

Zusätzlich sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung unter 10° zulässig.
- 5.3

Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
- 5.4

Nebenanlagen

Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen und müssen hinsichtlich der Gestaltung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein.
- 5.5

Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)
6. Einfriedungen
- 6.1

Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.
7. Immissionsschutz
- 7.1

Je Quadratmeter Grundfläche sind innerhalb der Baugrenzen folgende Emissionskontingente L_{eq} einzuhalten:

tagsüber L_{eq} = 60 dB (A)

nachts L_{eq} = 45 dB (A)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

8. Grünordnung
- 8.1

Die als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereiche (Grünstreifen) sind entsprechend der Anlage 1 zur Begründung ("Anwendung der Eingriffsregelung") aufzuwerten und wie folgt zu gestalten:

50 % der Flächen sind mit Gehölzen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Dabei sind mind. 10 % Bäume (und 90 % Sträucher) zu verwenden.

In den weiteren 50 % der Fläche sind Gräben / Versickerungsmulden mit Retentionsfunktion anzulegen, die regelmäßig trocken fallen. Die Gräben / Mulden sind mit einer Sohlfäche herzustellen, die bis zu 50 cm unter dem vorhandenen Gelände liegt. Die Böschungen sind naturnah und flach auszubilden. Die Flächen ausserhalb der Gräben / Mulden sind als extensive Grünfläche (Wiese) anzulegen.
- 8.2

Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:
- | Pflanzliste: | |
|---|----------------------|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| a) Bäume | |
| Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m | |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Birke |
| Salix caprea | Salweide |
| b) Sträucher | |
| Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt | |
| Ligustrum vulgare atrovirens | Liguster (Immergrün) |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Crataegus monogyna | Weiß-Dorn |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
- 8.3

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit / Nutzbarkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am .19.04.2012. . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am .29.03.2013. . gemäß §2 Abs. 1, Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung erfolgt im "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom .29.03.2013. . bis .29.04.2013. . durchgeführt.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister
3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .25.03.2013. . bis .29.04.2013. . durchgeführt.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .03.06.2013. . bis .03.07.2013. . öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 22.05.2013 . . ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

5. Satzungsbeschluss
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom .25.07.2013. . am .29.07.2013. . beschlossen.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister
6. Genehmigung
- Der Bebauungsplan wurde aus der 5. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
7. Bekanntmachung
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 17.04.2014 . . bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bockhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bockhorn, den .16.04.2014.

Hans Schreiner

1. Bürgermeister



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- GE

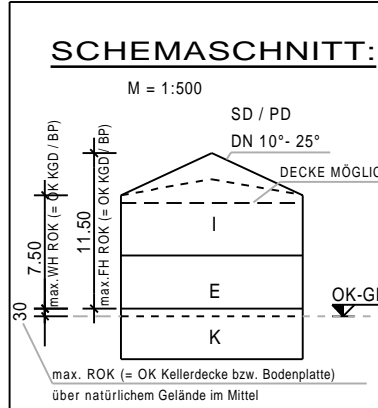
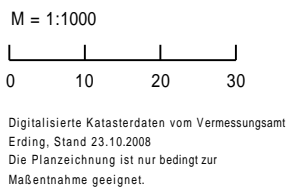
Gewerbegebiet, §8 BauNV
Baufenster
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W) - ruhender Verkehr
- Grünfläche privat
- Rangierflächen, von Bebauung freizuhalten, von erhöhter Bodenversiegelung ist auszugehen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen siehe auch textl. Festsetzungen)
- P

öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten
- Flächen für Gemeinbedarf /
Flächen sind stets freizuhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports sowie Stellplätze
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag Betriebsleiterwohneinheit mit zwingend einzuhaltenden Abweichungen von der Nutzungsschablone
- bestehende Gebäude

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- zu erhaltende Bäume
- allgemein
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck
- Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- öffentlicher Fußweg (und Radweg)
- Firstrichtung (nicht zwingend)
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsschablone

GE	SD / PD	DN 10° - 25°
GR = 3.500 GF = 4.500 II		
WH=7,50 m FH=11,50 m Über ROK		O



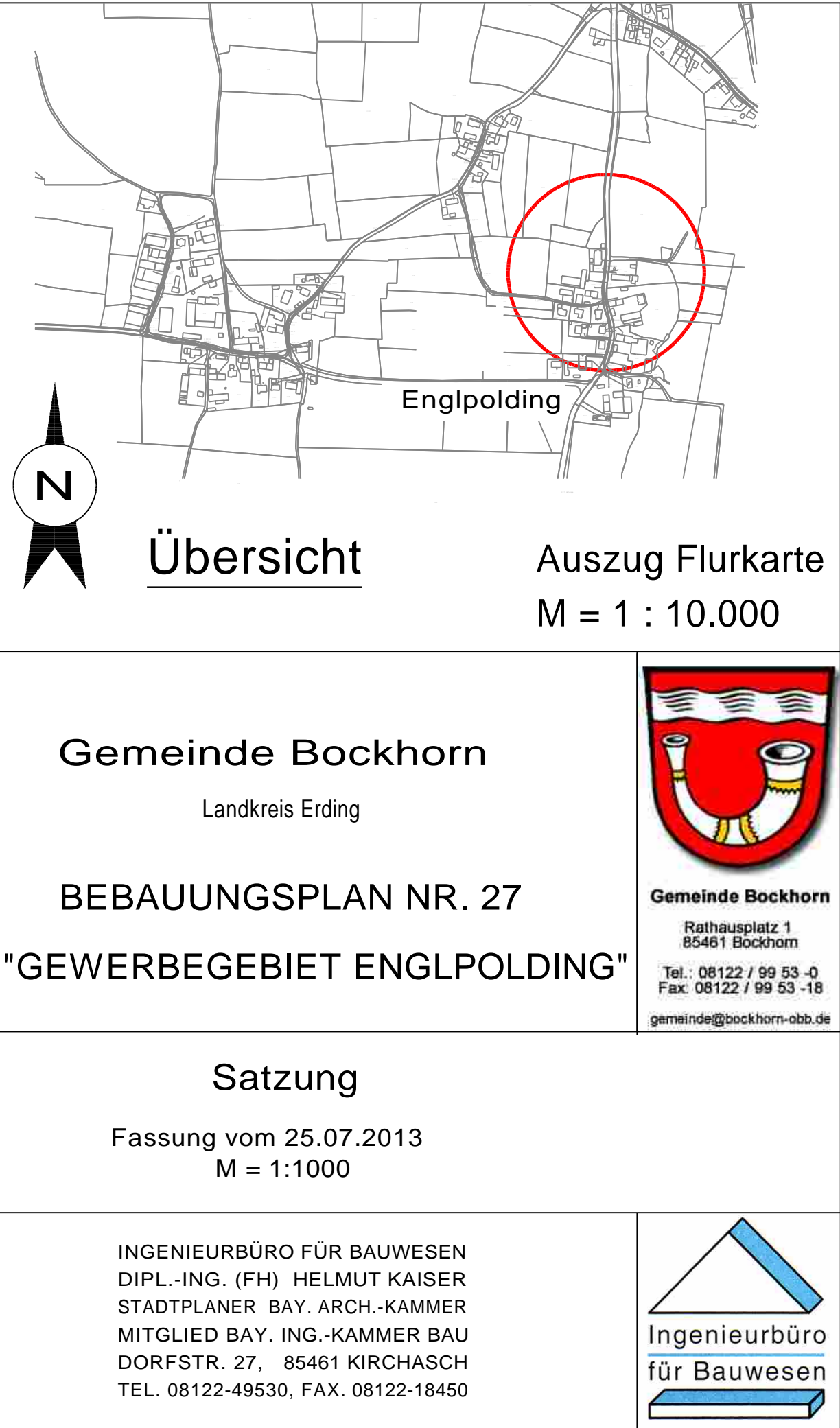
C. HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Teilung der Grundstücke
- 816

2

Grundstücksgröße in qm ohne Grünstreifen (ca.)
Parzellennummer
- 454/4

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)
1. Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG. Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin dass im Planbereich mit Bodendenkmälern zur rechnen ist. Gemäß Art.7.1 DSchG 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.
2. Altablagerungen Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder ergeben sich Tatsachen, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde bzw. die Gemeinde zu informieren.
3. Landwirtschaft: Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.
4. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bockhorn angeschlossen werden.
6. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
7. Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationalen Umgang mit Energie genutzt werden. Eine verstärkte Nutzung von regenerativen (erneuerbaren) Energien ist anzustreben.
8. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen.



Übersicht

Auszug Flurkarte
M = 1 : 10.000

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Erding

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"GEWERBEGEBIET ENGLPOLDING"

Satzung

Fassung vom 25.07.2013
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER
MITGLIED BAY. ING.-KAMMER BAU
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

