

## 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 belastigenden 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 Betriebsleiterwohnheit 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 Gebäudecken).
- 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, Sichtschutz- zäune, 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 anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen 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 Gebäudeverbauten 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 das 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 wasserdrückfähigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc..)
6. Einfriedungen  
Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.
7. Immissionsschutz  
Je Quadratmeter Grundfläche sind innerhalb der Baugrenzen folgende Emissionskontingente L<sub>EX</sub> einzuhalten:  
tagsüber L<sub>EX</sub> = 60 dB (A)  
nachts L<sub>EX</sub> = 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 Sohle 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 silvatica   | Buche                |
|              | Quercus robur   | Stieleiche           |
|              | Tilia cordata   | Winter-Linde         |
|              | Prunus avium  | Vogelkirsche         |
|              | Betula pendula  | Birke                |
|              | Salix caprea  | Salweide             |
| b) Sträucher | Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2 mal 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 20.03.2013, 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 28.03.2013, 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 25.07.2013, 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 jedermann Einsicht bereithalten. 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

