Gemeinde **Bockhorn**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterstrogn“

2. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-33 Bearb.: Praxenthaler

Plandatum 24.05.2012 (Entwurf)
13.09.2012 (Entwurf)
05.12.2012

Die Gemeinde Bockhorn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 8 i.d.F.v. 10.03.1998.

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Immissionsbeschränkung (siehe Festsetzung 9).

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen). Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und abwasserintensive Betriebe (nach Menge und Beschaffenheit des Abwassers) (z.B. Tankstellen, Autowaschanlagen, Kfz-Reperaturbetriebe, Bäckereien, Hotels und Gaststätten, Supermärkte, Reinigungsbetriebe, Schlachtereien).

Ausnahmsweise zulässig ist je Betrieb max. eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle etc. Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

3.2 Bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

3.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung

FH max. 12,0 m Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m.

Die Firsthöhe wird senkrecht von der Oberkante des natürlichen bzw. vorhandenen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

DN mind. 10° Dächer von Hauptgebäuden müssen mit einer Dachneigung von mindestens 10 ° errichtet werden

4 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird angeordnet.

5 Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 2.500 qm aufweisen.

6 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

6.1 Als Dacheindeckungen und für die Fassendengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.

6.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Zulässig sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune. Mauern sind unzulässig. Die Zäune sind an der Innenseite der Randpflanzungen zu führen.

6.3 Werbeanlangen über Wand- bzw. Firsthöhe und solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig.

7 Erschließung, Stellplätze

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind Stellplätze nicht zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung.

7.4 Sämtliche Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen.

8 Grünordnung

8.1 Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Anlage von Versickerungsmulden als Teil des Baugrundstücks.

Die so umgrenzte Fläche ist auf 50 % der Fläche in einem Pflanzraster von 2,0 x 2,0 m mit Gehölzen aus der Artenliste unter 7.2 zu bepflanzen. Dabei sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden. Die Standorte für die Baumpflanzungen müssen im Süden und Westen des Plangebiets einen Abstand von vier Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.

In den anderen 50 % der Fläche sind Versickerungsmulden mit Retentionsfunktion anzulegen, die periodisch trocken fallen. Die Mulden sind mit einer Sohlfläche herzustellen, die bis zu 1,0 m unter Gelände liegt. Die Böschungen sind naturnah und flach auszubilden. Außerhalb der Mulden ist extensive Wiese anzulegen.

8.2 Dachwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist direkt über nicht versiegelte Oberbodenzonen zu versickern oder in die Versickerungsmulden einzuleiten und dort zu versickern.

8.3 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Artenliste 1: Bäume

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 bis 14 cm.
Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Tilia intermedia, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche, Feldahorn und vergleichbare standortheimische Laubbäume

Artenliste 2: Sträucher

Pflanzqualität 2 x verpflanzt 60/100 cm:
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher

9 Immissionsschutz

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je qm Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

tagsüber L_{EK} = 60 dB (A)
nachts L_{EK} = 45 dB (A)

10 Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu jeweils 30 cm sind zulässig.

11 5 Maßangabe in Metern, z.B. 5 Meter

B Nachrichtliche Übernahme

Bauverbotszone ED 20, 15 m

C Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 950 Flurstücknummer, z.B. 950

3 Gebäudebestand

4 T Trafostation

5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.

8 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll flächenhaft über die belebte Bodenzone bzw. die anzulegenden Versickerungsmulden erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich.

9 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

10 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11 Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationellen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.

12 Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Erding-Ost anzuschließen.

13 Abwasserleitung

Auf Grund der Leitungsdimensionierung des Kanalnetzes ist für die Bauvorhaben die Genehmigung der Gemeinde über die max. Schmutzwassereinleitung je Sekunde erforderlich. Die Auflagen der Gemeinde über die Speicherung der Differenzwassermenge auf dem Entstehungsgrundstück und die mengenbegrenzte Zuführung des Schmutzwassers in das Kanalnetz sind einzuhalten.

14 Auf die von dem nördlich angrenzenden Betrieb mit Getreidetrocknungsanlage ausgehende Staubentwicklung wird hingewiesen. Beeinträchtigungen für staubempfindliche Betriebsabläufe können nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

15 Freizuhaltende Sichtflächen (l = Schenkellänge). In den Sichtflächen sind jegliche Bebauung, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

16 Lage des Tropfens (schematisch)

17 Die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

18 An der Süd- und der Westgrenze des Planungsgebiets befindet sich die Trasse des 20 kV-Kabels zur Versorgung der Trafostation. Diese Trasse darf nicht bebaut werden; der Zugang zur Trafostation ist freizuhalten.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Bockhorn, den .....

.....
Hans Schreiner, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.02.2012 gefasst und am 18.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren wurde zunächst als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Danach wurde das Verfahren als zweistufiges „Regelverfahren“ weitergeführt. Die gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführten Verfahrensschritte werden als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.06.2012 bis 27.07.2012 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.05.2012 Stellung zu nehmen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 21.06.2012 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, bis zum 25.07.2012 zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.05.2012 Stellung zu nehmen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 13.09.2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.09.2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2012 wurde vom Gemeinderat am 05.12.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bockhorn, den .....

.....
(Siegel) (Hans Schreiner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bockhorn, den .....

.....
(Siegel) (Hans Schreiner, Erster Bürgermeister)