

PLANBEZEICHNUNG: Gemarkung: Bockhorn
 Gemeinde: Bockhorn
 Landkreis: Erding
 Regierungsbezirk : Oberbayern
 Bebauungsplan: Sondergebiet Unterstrog
 Das Baugebiet liegt am Nord-West-Rand von Unterstrog
 und wird über die Bundesstraße B 388 und Kreisstraße
 ED 20 erschlossen.

Die Planfertiger:

Ing.-Büro
 Franz X. Bauer
 Feldstraße 9 Kirchasch
 85461 Bockhorn

Landschaftsarchitekt
 Max Bauer
 Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
 85457 Wörth

INGENIEURBÜRO
 FRANZ X. BAUER
 Beratender Ing. BvIK Bau
 Planung Statik Bauleitung
 Feldstraße 9 Kirchasch
 85461 BOCKHORN
 Tel. 08122/3206 Fax 49694

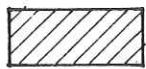
gefertigt am 09.10.1996
 geändert am 27.02.1997
 geändert am 22.05.1997
 geändert am 22.08.1997
 geändert am 10.03.1998

geändert, den 20.12.1999

Die Gemeinde Bockhorn erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch
 BauGB Art. 91 der Bayerischen Bauordnung BayBO und Art. 23 der Gemeindeord-
 nung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNGA - HINWEISE

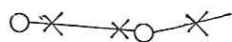
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



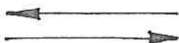
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Neue Grundstücksgrenzen

5555

Flurstücksnummer



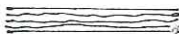
Ein- und Ausfahrten



Radien



Zu verlegender Entwässerungsgraben



Neuer Entwässerungsgraben

B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grenze des räumlichen Grenzbereiches



Sondergebiet

GRz 0,8

Grundfläche max. 0,8



Trafostation

C

1.

2.



Öffentliche Verkehrsfläche



Fläche für KFZ- Stellplätze



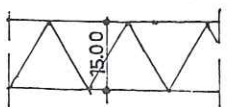
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenzen



Einzuhaltende Firstrichtung



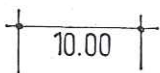
Anbaufreie Zone

z.B.
8.50 m

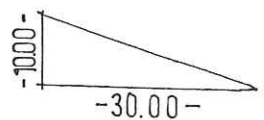
TWH
Traufwandhöhe max. über Gelände

z.B.
12.00 m

FH
Firsthöhe max. über Gelände



Maßangabe in Meter

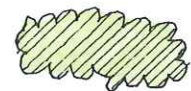


Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 0,8 m Höhe gemessen von Straßenoberkante, freizumachen und stets freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, dessen Kronen erst in 2,5 m Höhe beginnt.



Bäume zu pflanzen



Gehölzgruppen zu pflanzen



Wiese



Sukzessionsfläche

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

3. Bauliche Gestaltung

- a) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Dachdeckung, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen, grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
- b) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie zur Geländeangleichung notwendig sind.
- c) Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 5 - 35° zulässig.
- d) Werbeanlagen an Einfriedungen, mit Ausnahme eines max. 1,50 qm großen Hinweisschildes je Einfahrt und Werbeanlagen, außer bei der Tankstelle, die die Traufe überragen, sind unzulässig. Leuchtreklamen zur ED 20 hin und solche, die in die freie Landschaft hineinwirken, sind unzulässig. Die Schrifthöhe darf 1 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

- a) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der Stellplatzrichtlinien vom 12.02.1978 (MABL Nr. 6/1978) zu berechnen. Bei Ermittlung der Stellplätze für Wohnnutzung sind darüber hinaus 0,5 Stellplätze je Wohneinheit zusätzlich nachzuweisen.
- b) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- d) Sämtliche Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

5. Einfriedungen

Das Baugrundstück ist mit einer Höhe von max. 2,50 m, gemessen von der



Wiese



Sukzessionsfläche



Offener Graben mit Sedimentationsbecken



Versickerungsflächen

C - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

- a) Das in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 BauBO als Sondergebiet für ein landwirtschaftliches Lagerhaus für Dünger (auch ammoniumnitrathaltig der Kl. C), Pflanzenschutz und Getreidelager, Agrarmarkt, Baustoffhandel, Umschlagsanlage für Heizöl und Diesel, sowie Tankstelle und Waschstraße, vorgesehen.
- b) Wohnungen (max. 3 Wohneinheiten) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind zulässig.
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (wie fahrbare Trockner usw.) im Sinne des § 14 Abs. 1 + 2 BauNVO können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die festgesetzten privaten Grünflächen miteinander zu beziehen.

- d) Sämtliche Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

5. Einfriedungen

Das Baugrundstück ist mit einer Höhe von max. 2,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, einzufrieden, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke.

Als Einfriedung sind sockellose Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig.

Der Zaun ist auf der Innenseite der Randpflanzen zu führen, damit diese nach außen ökologisch wirksam sind.

6. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel v_{0n}

tagsüber $L_w = 60 \text{ dB (A)}$

nachts $L_w = 45 \text{ dB (A)}$

überschreitet.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung ist durch schalltechnische Gutachten von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung nachzuweisen, daß die festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Der Nachweis ist zusammen mit dem Bauantrag/der Nutzungsänderung unaufgefordert vorzulegen.

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- a) Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Erding-Ost anzuschließen.
- b) Das Geplante Bauvorhaben darf erst nach Fertigstellung des Kanalan schlusses an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Bockhorn in Betrieb genommen werden.
- c) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und über Speicherbecken, Schlammfang und Benzinabscheider in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den Entwässerungsgraben zu leiten.
- d) Evtl. Bodenfunde müssen beim Landratsamt gemeldet werden.
- e) Vor Inbetriebnahme des geplanten Bauvorhabens ist die vom Straßenbauamt München geforderte Linksabbiegespur und Tropfeninsel bei der Einmündung der ED 20 in die B 388 zu bauen.



Wiese



Sukzessionsfläche



Offener Graben mit Sedimentationsbecken



Versickerungsflächen

C - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

- a) Das in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 BauBO als Sondergebiet für ein landwirtschaftliches Lagerhaus für Dünger (auch ammoniumnitrathaltig der Kl. C), Pflanzenschutz und Getreidelager, Agrarmarkt, Baustoffhandel, Umschlagsanlage für Heizöl und Diesel, sowie Tankstelle und Waschstraße, vorgesehen.
- b) Wohnungen (max. 3 Wohneinheiten) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind zulässig.
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (wie fahrbare Trockner usw.) im Sinne des § 14 Abs. 1 + 2 BauNVO können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die festgesetzten privaten Grünflächen miteinander zu beziehen.

- d) Sämtliche Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

5. Einfriedungen

Das Baugrundstück ist mit einer Höhe von max. 2,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, einzufrieden, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke.

Als Einfriedung sind sockellose Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig.

Der Zaun ist auf der Innenseite der Randpflanzen zu führen, damit diese nach außen ökologisch wirksam sind.

6. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w,n}$

tagsüber $L_w = 60 \text{ dB (A)}$

nachts $L_w = 45 \text{ dB (A)}$

überschreitet.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung ist durch schalltechnische Gutachten von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung nachzuweisen, daß die festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Der Nachweis ist zusammen mit dem Bauantrag/der Nutzungsänderung unaufgefordert vorzulegen.

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- a) Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Erding-Ost anzuschließen.
- b) Das Geplante Bauvorhaben darf erst nach Fertigstellung des Kanalan schlusses an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Bockhorn in Betrieb genommen werden.
- c) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und über Speicherbecken, Schlammfang und Benzinabscheider in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den Entwässerungsgraben zu leiten.
- d) Evtl. Bodenfunde müssen beim Landratsamt gemeldet werden.
- e) Vor Inbetriebnahme des geplanten Bauvorhabens ist die vom Straßenbauamt München geforderte Linksabbiegespur und Tropfeninsel bei der Einmündung der ED 20 in die B 388 zu bauen.

E - GRÜNORDNUNG

a) Sämtliche Grünflächen sind private Grünfläche

b) Offener Graben mit Sedimentationsbecken und Versickerungsflächen
Der Graben und die Sedimentationsbecken sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden, ebenso die Versickerungsflächen

Dachwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sind in den offenen Graben bzw. in die Versickerungsfläche einzuleiten.

c) Randpflanzung

Für die Randpflanzung sind Arten des Eichen- Hainbuchen-Waldes zu verwenden, im wesentlichen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix i.S.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder

i) Beim Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 947 dürfen nördlich des Wassergrabens keine Bäume gepflanzt werden,

Gegenstand der Änderung:

Für das gesamte Sondergebiet werden die Baugrenzen geändert.

geändert am 08.09.1999

GEMEINDE BOCKHÖRN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan des Sondergebietes Unterstrogn

Mit Genehmigung vom 08.09.1999

Rosa canina

Salix i.S.

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße:

Pflanzabstand:

Heckenrose

Strauchweiden

Holunder

Gem. Schneeball

Wasserschneeball

Bäume H 3xv. 12-14 cm Stammumfang

Sträucher 2xv. 60-100 cm

ca. 1,3 x 1,3 m

- d) Bäume im Parkplatz- und Straßenbereich sowie Einzelbäume auf dem Gelände

Acer platanoides

Spitzahorn

Fraxinus exelsior

Esche

Quercus robur

Stieleiche

Mindestpflanzgröße:

H 4xv. 18-20 cm Stammumfang

Die Bäume auf den Parkplätzen sind nicht mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Flächen sind abzumagern und mit einer Magerrasenmischung anzusäen.

- e) Wiesenflächen

Wiesenflächen sind anzusäen und max. 3 x jährlich zu mähen.

- f) Sukzessionsflächen

Sukzessionsflächen sind nur etwa alle 5 Jahre einmal zu mähen, um Verbuschung zu vermeiden.

- g) Fassadenbegrünung

Größere, fensterlose Fassadenteile sind, soweit möglich, zu begrünen.

- h) Für die Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan, erstellt von einem Landschaftsarchitekten, mit den Bauantragsunterlagen zur Genehmigung einzureichen. Dieser ist aus den grünordnerischen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

GEMEINDE BOCKHORN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan des Sondergebietes Unterst
Mit Begründung vom 08.09.1999

Vereinfachte Änderung gemäss § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253) geänd. durch Art. 1 des Gesetzes zur Vereinfachung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben vom 06.07.1979 (BGBl I, S. 949) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (BayGO und Art. 91 BayBO)

- 1) Der Gemeinderat Bockhorn hat die Einfache Änderung des Bebauungsplanes am 16.09.99 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.09.99 üblich bekannt gemacht.

Gemeinde Bockhorn, den 17.09.1999

(G. Pfandzelt, 1)

- 2) Den an der Einfachen Änderung beteiligten Grundstückseigentümern wurde mit angemessener Frist zur Stellungnahme gegeben. Der Änderung wurde zugestimmt.

- 3) Der Gemeinderat Bockhorn hat die Einfache Änderung am 21.12.1999 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit rechtskräftig.

Gemeinde Bockhorn, den 21.12.1999

(G. Pfandzelt, 1)

LAGE
STAND