

GEMEINDE BOCKHORN



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39

Sonstiges Sondergebiet

"Vollsortimenter Bockhorn"

der Gemeinde Bockhorn Festsetzungen und Hinweise durch Text

Planungsstand: 08.05.2025

München, 08.05.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Iking', is positioned above a horizontal line.

Michael Iking
MKNG Architektur GmbH
Bauerstraße 15
80796 München

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO

Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandelsmarkt"

Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt (Vollsortimenter) mit max. 1.200 m²

Verkaufsfläche sowie Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Die für die zulässige Höhe baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt festgesetzte maßgebliche Traufhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern gemessen ab der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße „Untere Hauptstraße“.

3. Fassaden

Glas-, Putz- und Holzfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig.

Zur Reduzierung von Vogelschlag sind größere Glasflächen mit spiegelnden Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen auf ein notwendiges Minimum zu beschränken bzw. ist strukturiertes, mattiertes oder speziell bedrucktes Glas zu verwenden, welches sich vogelschlagmindernd auswirkt. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist für eine Kennzeichnung der Glasfront nicht geeignet.

Die Süd- und Ostfassade (Orientierung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40) sind großflächig und min. zu 85% im Bereich von Putzfassaden mit einem Rankgerüst oder einer Rankhilfe auszuführen und dauerhaft mit *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein) zu begrünen. Die eingehauste Anlieferung ist mit einer Betonfassade zulässig und min. zu 85% mit einem Rankgerüst oder einer Rankhilfe auszuführen und dauerhaft mit *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein) zu begrünen.

4. Dächer

4.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer (Neigung max. 5 Grad) zulässig.

4.2. Dachdeckung

Das Dach, mit Ausnahme der Überdachung der Anlieferung, ist als extensives Gründach auszuführen. Das Dach, mit Ausnahme der Überdachung der Anlieferung, ist mit einer Anlage zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie auszuführen, die min. die Hälfte der Dachfläche ausfüllen muss.

4.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 3,5 m über Dachhaut nicht überschreiten und müssen 1,0 m von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

4.4. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

4.5. Dachüberstände im Westen sind bis zum 2,00 m zulässig.

5. **Geländeveränderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind bis zur Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden „Unteren Hauptstraße“ zulässig.

6. **Einfahrtbereich**

Die Zufahrt von der „Unteren Hauptstraße“ in das Plangebiet ist nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße sind im Bereich der freien Strecke nicht zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen 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 abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. Werbeanlagen

- 7.1. Die freistehende Werbeanlage W1 ist an dem festgesetzten Standort zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 1,0 m verschoben werden. Diese freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 10,0 m über der „Unteren Hauptstraße“ und eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten.
- 7.2. Die freistehende Werbeanlage W2 ist an dem festgesetzten Standort zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 1,0 m verschoben werden. Diese freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3,0 m über der „Unteren Hauptstraße“ und eine Ansichtsfläche von 5 m² nicht überschreiten.
- 7.3. Auf dem Dach ist eine würfelförmige Werbeanlage mit einer Höhe von 3,50 m gemessen ab der Oberkante der Dachhaut und einem maximalen Abstand von 10 m gemessen vom Haupteingang zulässig. Die Ansichtsflächen dürfen jeweils 9 m² nicht überschreiten.
- 7.4. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von allen Werbeanlagen an einer Gebäudefassade darf 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten. An der nördlichen (entlang der „Unteren Hauptstraße“) und westlichen (Orientierung zur eigenen Stellplatzanlage) Gebäudeseite sind jeweils maximal vier Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen an der Süd- und Ostfassade sind nicht zulässig.
- 7.5. Fahnenmasten und Fahnen
Fahnenmasten dürfen nur an den festgesetzten Standorten für Fahnenmasten errichtet werden. Es sind maximal drei Fahnenmasten an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Die Oberkante von Fahnen und Fahnenmasten darf eine Höhe von 8,0 m über der „Unteren Hauptstraße“ nicht überschreiten.
- 7.6. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.7. Laseranlagen sind unzulässig.

8. Stellplätze

- 8.1. Die Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.
- 8.2. In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn vom 14.09.2021 werden für das Vorhaben 60 Stellplätze gem. Planzeichnung zugelassen.

9. Grünordnung

9.1. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Planzeichen.

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

9.2. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen

Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung; vom festgesetzten Standort kann bis 5 m abgewichen werden. Für die geplanten Baumpflanzungen sind große Pflanzgruben (mind. 12 m³) und ein entsprechender Bodenaufbau vorzusehen. Die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ sowie die DIN Normen 18915 und 18916 sind zu berücksichtigen.

9.3. Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung nach Planzeichen

Artenauswahl:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehndorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,00 x 1,50 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100 cm

Flächengröße und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Damit die Funktion einer Ortsrandeingrünung und die Eignung als Lebensraum für verschiedene Tierarten gewährleistet werden kann, sind aus naturschutzfachlicher Sicht mindestens 2-reihige Gehölzstrukturen zu pflanzen, auch um eine ökologisch sinnvolle Entwicklung zu erreichen. Die Abstände der Reihen bzw. in der Reihe sollten mindestens 1,5 m betragen.

9.4. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

10. **Wasserwirtschaft**

Gem. Bodengutachten ist eine Versickerung möglich. Das Oberflächenwasser soll daher auf eigenem Grund versickert werden. Zur Vermeidung von Oberflächenwasser erhält der Supermarkt ein Gründach (siehe Punkt 4.2) und sämtliche Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt (siehe Punkt 8.1).

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen bzw. Parkplätzen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

11. **Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen**

11.1. Die Anlieferungszone des Marktes ist im Süden mit Zufahrt von Westen auszuführen.

11.2. Für die Anlieferung ist eine Anlieferungsrampe mit Rampentisch zu errichten. Die Anlieferungsrampe darf nur Richtung Westen geöffnet sein. Die Anlieferungsrampe ist bis zur Vorderkante des Rampentischs beidseitig mit Außenwänden zu errichten, die ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen müssen. Die Anlieferungsrampe ist außerdem bis zur Vorderkante des jeweiligen Rampentischs mit einem Dach zu versehen, das die Anlieferungsrampe vollständig überdeckt und das ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen muss.

- 11.3. Das Dach über dem Rampentisch muss mindestens 4,50 m über der Oberkante des Rampentischs errichtet werden.

12. Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13. Festsetzungen zu organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen

- 13.1. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten und keine Anlieferung zulässig mit folgenden Ausnahmen:

- Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist zulässig.

- 13.2. Die bewerteten Gesamtschalldämm-Maße R'_{w} der Außenbauteile sind als Mindestmaß einzuhalten:

- Eingehauste Anlieferzone (inkl. Dach) $R'_{w, res} \geq 40$ dB
- Tor Eingehauste Anlieferzone $R'_{w, res} \geq 15$ dB

- 13.3. Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

- Außenverflüssiger LWA 62 dB(A) tags und nachts
- Zu- und Abluft Aggregaterraum je LWA 60 dB(A) tags und nachts
- Außengerät Backshop LWA 65 dB(A) tags und nachts
- Abluft Anlieferzone LWA 70 dB(A) tags und nachts

- 13.4. Die Fahrgassen des Parkplatzes und der Anlieferung sind zu asphaltieren

14. Außenbeleuchtung und Lichtemission

Jede unnötige Lichtemission wird vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut.

Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit

Beleuchtungsstärkeregelung oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil (Lichtfarbtemperatur maximal 2400K). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sollten streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).

15. Hinweise durch Text

- 15.1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 15.2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 15.3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 15.4. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
- 15.5. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Dazu wird zwischen der Gemeinde Bockhorn und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 15.6. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- 15.7. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 15.8. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
- 15.9. Niederschlags- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

- 15.10. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonend, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.