

Gemeinde Bockhorn
Lkr. Erding

Bebauungsplan Erweiterung
Gewerbegebiet Mauggen-Nord
1. Änderung

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Annulstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Kastrup

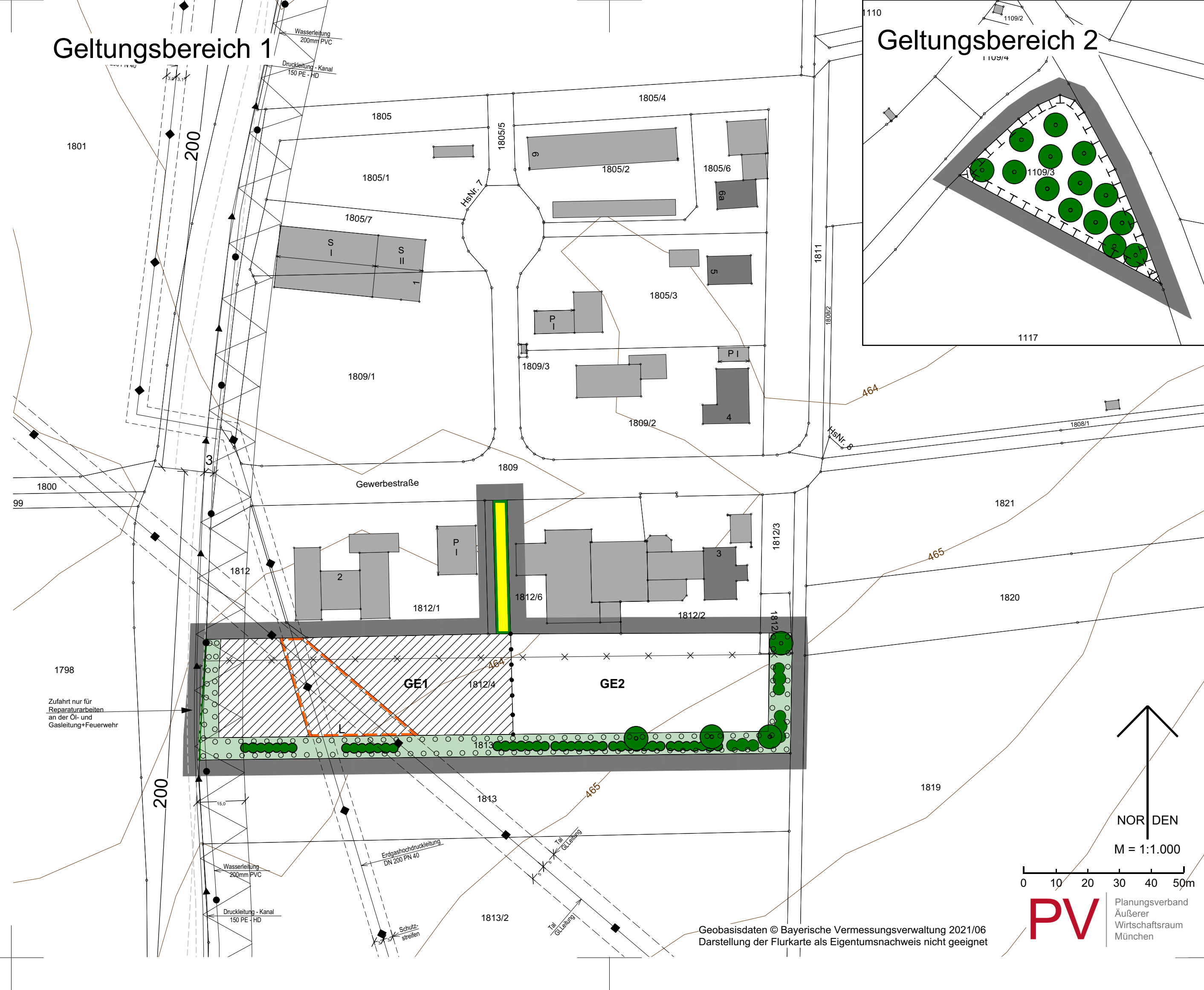
Aktenzeichen BOC 2-41

Plandatum 06.10.2022 (Satzungsbeschluss)
05.05.2022 (Entwurf)

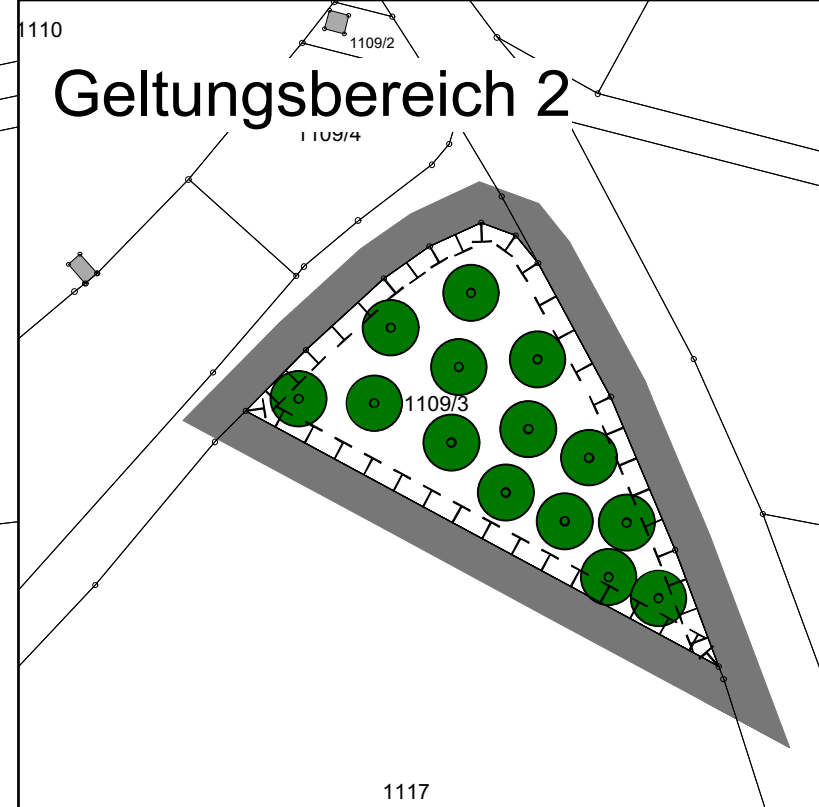
Satzung

Die Gemeinde Bockhorn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2



- 7 Natur- und Artenschutz
- 7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.2 Die Ausgleichsfläche von ca. 1.500 m² auf Flurstück 1109/3, Gemarkung Bockhorn, wird dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.
- 7.3 Für die Ausgleichsfläche wird das Entwicklungsziel Streuobstwiese durch Bepflanzung mit Hochstamm-Lokalsorten festgesetzt.
- 8 Bemaßung
- 8.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Anbauverbotszone Kreisstraße (15m)

C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z.B. 1813
- 4 Ölleitung
- 5 Wasserleitung Ø 200
- 6 Kanaldruckleitung Ø 150
- 7 Gasleitung
- 8 Schutzstreifen
- 9 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

Bäume 3. Ordnung

Acer campestre
Prunus padus

Feld-Ahorn
Trauben-Kirsche

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Hasel
Eingr. Weissdorn
Pfaffenkappchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Stein-Weichsel
Schlehe
Feld-Rose
Hunds-Rose
Wolliger Schneeball

Verfahrensvermerke

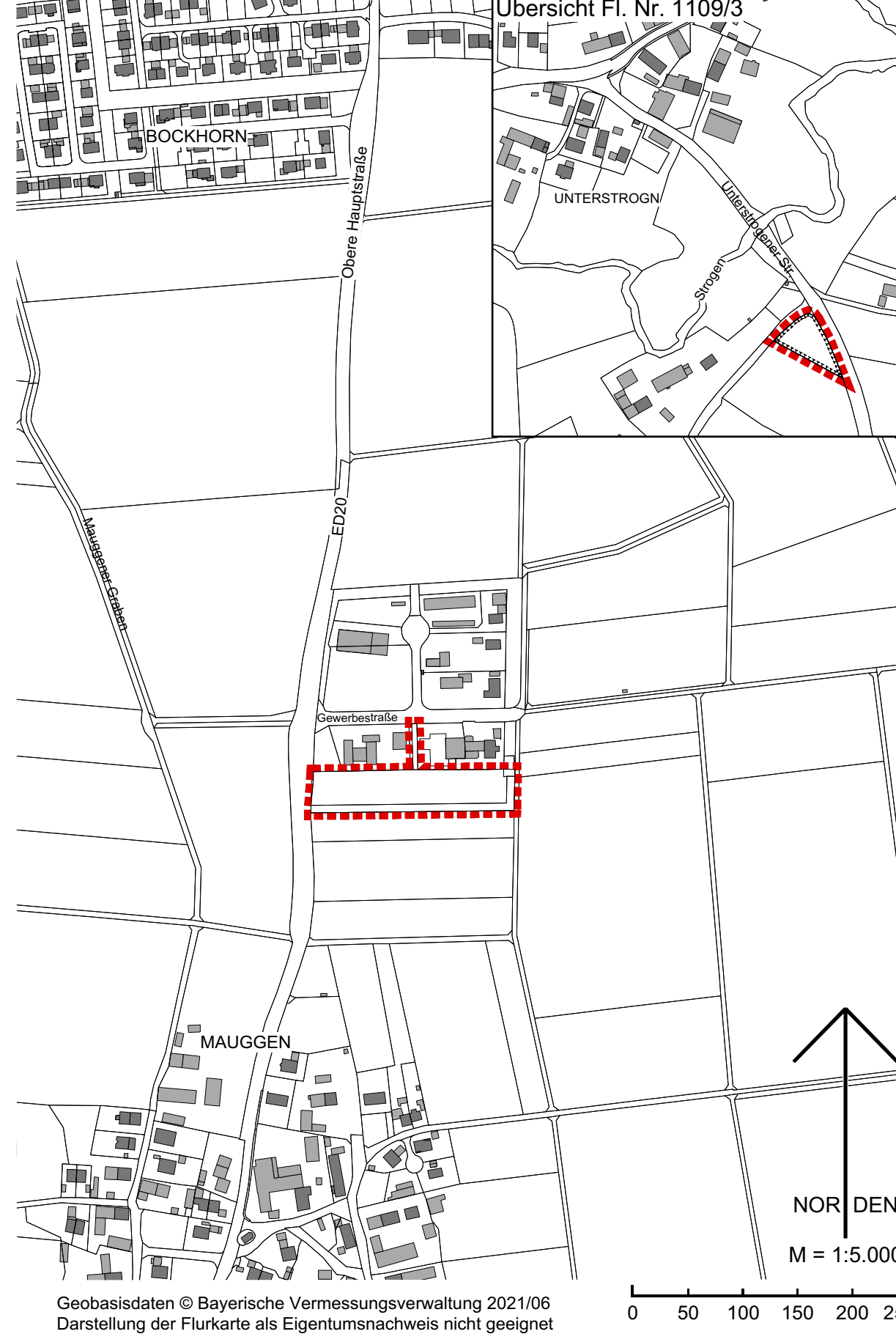
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.05.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 13.09.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.05.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 13.09.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.10.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Bockhorn, den
- (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
- Bockhorn, den
- (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)
6. 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 06.10.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Bockhorn, den
- (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)

- 15 Immissionsschutz
- Auf Grund angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsbelästigung kommen.
- 16 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 17 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen

Übersicht



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet Mauggen-Nord in der Fassung vom 19.07.2006.

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **GE1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE1
- 2.1.1 Im Teilbereich GE1 sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Ausstellungs- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
- 2.2 **GE2** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE2
- 2.2.1 Im Teilbereich GE2 sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Lagerplätze
 - Hiervon ausgenommen sind Lagerplätze für Schrott, Autowracks, Abfall- und Wertstoffe, Schüttgüter und Anlagen zur Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und Gasen.
- 3 Nebenanlagen
- 3.1 Die Lagerung ist bis zu einer Höhe von max. 4 m über Gelände zulässig.
- 3.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Fläche von insgesamt 20 m² zulässig.
- 3.3 Die zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen wird mit max. 2,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 4 Bauliche Gestaltung
- 4.1 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind bis zu einer max. Größe von 150 cm (Breite) x 100 cm (Höhe) zulässig.

- 4.2 Einfriedungen
- Es sind nur sockellose Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune bis max. 2 m Höhe zulässig. Sie sind auf der Innenseite der Randeingrünung zu führen. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.
- 5 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 private Verkehrsfläche
- 5.3 Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- 5.4 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6 Grünordnung
- 6.1 zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0 m abweichen.
- 6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf der Fläche sind anzupflanzen:
- 6.2.1 Gehölzflächen
- Sie sind als mehrreihige gestufte Wildstrauchhecken anzupflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 5% betragen.
- 6.2.2 Wiesenfläche
- Die Wiese ist max. 2-schürig, d.h. extensiv zu bewirtschaften. Erster möglicher Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni.
- 6.2.3 Durchführung, Pflanzung, Pflege
- Flächige Strauchpflanzen sind im 1,5 m x 1,5 m Raster durchzuführen. Je 350 m² Wiesenfläche ist mind. 1 Baum 1/2. Ordnung zu pflanzen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes atgleich und in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
- 6.3 Die so bezeichnete Fläche (Ausstellungsfläche) ist mit Fugensteinen auszuliegen.

- 10 Sichtfeld
- 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.
- 11 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Bockhorn in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
- 12 Erschließung
- Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Grundstück zur ED 20 sind unzulässig. Die Erschließung des Grundstückes hat nach Art. 18 Abs.1 und Art. 19 Abs. 1 BayerStrWG ausschließlich über die untergeordnete Straße zu erfolgen.
- 13 Grünordnung
- 13.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 13.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- Bäume 1. und 2. Ordnung**
- Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Tilia cordata
- Berg-Ahorn
Hainbuche
Gem. Esche
Vogel-Kirsche
Wald-Kiefer
Trauben-Eiche
Winter-Linde

(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayerBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 18 Niederschlagswasserbeseitigung
- Für jede künftige Einleitung von Niederschlagswasser in den Maugener Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen. Beim Wasserrechtsantrag ist die Einhaltung des maximalen Gesamtdrosselabflusses von 200 l/s durch Erfassung und Gesamtbetrachtung aller bestehenden Einleitungen innerhalb dieses Gewässerabschnittes nachzuweisen. Zudem ist im Antrag anzugeben, was genau gelagert werden soll, wie die Lagerfläche befestigt ist und welche Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung geplant ist.
- 19 Wasserversorgungsleitung
- Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine Versorgungsleitung DN 200 PVC, diese darf weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern überpflanzt werden.
- 20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 13d, 80335 München, <http://www.fn-muenchen.de>
 - Gemeinde Bockhorn, Rathausplatz 1, 85461 Bockhorn

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde Bockhorn, den

.....

Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister