

Gemeinde	<b>Bockhorn</b> Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Nr. 29 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterstrog“	
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München	
Grünordnung	Margarethe Waubke, Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33, 80687 München	
Plandatum	Az.: 610-41/2-34	Bearb.: Kastrup
	06.05.2021	

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.

### A Festsetzungen

- 1**  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterstrog, 2. Änderung“ in der Fassung vom 05.12.2012.
- 2** Art der baulichen Nutzung, Wohneinheiten
  - 2.1**  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Immissionsbeschränkung (siehe Festsetzung 9).
  - 2.2** In der Teilfläche 1 des Gewerbegebiets (TF 1) sind allgemein zulässig Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen). Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Dem Hauptnutzungszweck untergeordnete Verkaufsflächen sind zulässig.
  - 2.3** In der Teilfläche 2 des Gewerbegebiets (TF 2) sind allgemein zulässig Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen).
  - 2.4** In Teilfläche 1 und 2 des Gewerbegebiets (TF 1 und TF 2) ist allgemein zulässig 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 BauNVO (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.
- 2.5**  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 6 (Gartenbaubetriebe).  
Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 2.6** In Wohngebäuden ist die Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Einzelhaus und auf eine je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 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 An-

- lagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl durch diese Anlagen ist nicht zulässig.
- 3.3** II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
  - 3.4** 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  
DN 10° - 30° Zulässige Dachneigung, z.B. 10° - 30°
  - 3.5** Regale im Freien dürfen eine Höhe von maximal 8 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt der Regalhöhe wird definiert durch den höchsten Punkt des Regals – die Oberkante des obersten Regalbodens oder die Oberkante der Überdachung oder die Oberkante konstruktiver Teile des Regals oder die Oberkante des gestapelten Materials.
  - 4** Überbaubare Flächen, Abstandsflächen
  - 4.1**  Baugrenze
  - 4.2** Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 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 Fassadengestaltung 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** Werbeanlagen über 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 Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen.
- 7.5** Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 20 sind nicht zulässig.
- 8** Grünordnung
  - 8.1**  Öffentliche Grünfläche
  - 8.2**  zu pflanzender Baum, mit Festsetzung der Art: Ap Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - 8.3**  Baum / Baumgruppe zu erhalten
  - 8.4** Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:  
**Artenliste 1: Bäume**  
Pflanzenqualität 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**  
Pflanzenqualität 2 x verpflanzt 60/100 cm: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher
- 8.5**  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- 8.6** Die Flächen A1 sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m mit Gehölzen aus der Artenliste gemäß Festsetzung 8.5 zu bepflanzen. Dabei ist alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Die Standorte für die Baumpflanzungen müssen zu den landwirtschaftlich angrenzenden Flächen einen Abstand von vier Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 8.7** Die Flächen A2 sind als extensive Wiese mit 3 Einzelbäumen der genannten Art und Qualität gem. Festsetzung 8.2 zu bepflanzen.
- 8.8** Die Flächen A3 sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m mit Gehölzen aus der Artenliste gemäß Festsetzung 8.4 zu bepflanzen.

- 8.9** Die Fläche A4 ist als Hainbuchenwäldchen mit einer Flächengröße von mind. 560 qm anzulegen. In einem Pflanzraster von 3 x 3 m sind Hainbuchen (Carpinus betulus), Qualität als Heister 20l Cont. 200-225 cm zu pflanzen. Die Randzonen sind als extensive Wiese anzulegen.
  - 8.10** Die Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4 in einer Größe von 4.058 qm werden dem Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Unterstrog" verbindlich zugeordnet. Weitere Ausgleichsflächen in Höhe von 3.213 qm werden über das Öko-Konto auf der Fl. Nr. 1222, Gemarkung Bockhorn zur Verfügung gestellt. Der Ausgleichsflächenbedarf nach Abzug der ökologischen Verzinsung beträgt 2.249 qm.
  - 9** Immissionschutz
  - 9.1** Baulicher Schallschutz
    - Lärmzone IV gemäß DIN 4109  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109:1989 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:  
R<sub>w, res</sub> = 35 dB Büro und Arbeitsräume,  
R<sub>w, res</sub> = 40 dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
    - Lärmzone III gemäß DIN 4109  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109:1989 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:  
R<sub>w, res</sub> = 30 dB Büro und Arbeitsräume,  
R<sub>w, res</sub> = 35 dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
    - Lärmzone II gemäß DIN 4109  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109:1989 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:  
R<sub>w, res</sub> = 30 dB Büro und Arbeitsräume,  
R<sub>w, res</sub> = 30 dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
    - Lärmzone I gemäß DIN 4109  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109:1989 müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:  
R<sub>w, res</sub> = 30 dB Aufenthaltsräumen in Wohnungen
- Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand) kann gemäß DIN 4109 [6], Tabelle 9/10 in Abhängigkeit von der Raumgröße und vom Fensterflächenanteil abgeleitet werden.
- Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind an der Kreisstraßenzugewandten Fassade östlich der so bezeichneten Linie unzulässig, Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig. Ein ausreichender Luftaustausch ist über ein lärmabgewandtes Fenster sicherzustellen. Sollte dieses nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie (Vorbauten, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.), Schiebeläden oder dergleichen zu schützen. Alternativ kann mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auf die Überschreitung reagiert werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

- 9.2** Emissionskontingent  
Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche/m²	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> [dB(A)/m2]	
		L <sub>EK,tags</sub>	L <sub>EK,nachts</sub>
TF1	5.430	64	49
TF2	10.222	60	45

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird.

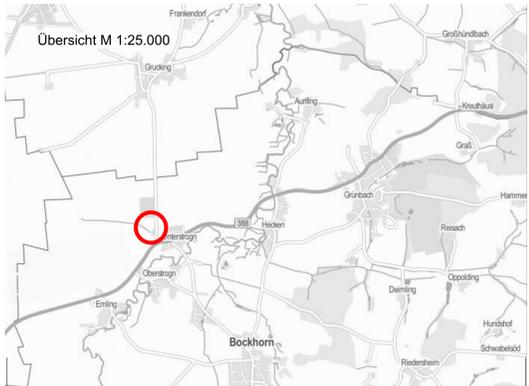
- 10** Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu jeweils 30 cm sind zulässig.
- 11**  Maßangabe in Metern, z.B. 5 Meter
- B Nachrichtliche Übernahme**
  - 1.**  Bauverbotszone ED 20, 15 m
  - 2.**  Sichtfeld  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden.  
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. Einzel stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- C Hinweise**
  - 1**  Bestehende Grundstücksgrenze
  - 2** 950/14 Flurstücknummer, z.B. 950/14

- 3**  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4**  Gebäudebestand
- 5** **TF 1** Bezeichnung von Gewerbegebietsteilen
- 6** Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 7** Für Bauwahrhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 8** Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
- 9** Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücken gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- 10** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11** Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 12** Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationalen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.
- 13** Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbands Erding-Ost anzuschließen.
- 14**  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.
- 15** Auf die von dem nördlich angrenzenden Betrieb mit Getreidetrocknungsanlage ausgehende Staubeentwicklung wird hingewiesen. Beeinträchtigungen für staubempfindliche Betriebsabläufe können nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

- 16** Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.
- 17** Die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.
- 18** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG die notwendigen Gehölzbesetzungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzzeit) durchzuführen, unter vorheriger Prüfung, ob durch die Beseitigung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (z.B. Zerstörung von relevanten Baumhöhlen, Strukturen, usw.).
- 19** Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellen 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, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

- 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 .....
- .....  
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister

M 1: 1.000



- ### Verfahrensvermerk
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.05.2013 gefasst und am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 03.04.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 01.06.2017 hat in der Zeit vom 28.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.06.2017 hat in der Zeit vom 28.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2021 bis 08.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.  
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2021 bis 04.03.2021 erneut beteiligt.  
Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 29.04.2021 bis 05.05.2021 stattgefunden (§ 214 Abs. 4 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2021 wurde vom Gemeinderat am 06.05.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Bockhorn, den .....

(Siegel) .....  
(Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)

  - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Bockhorn, den .....

(Siegel) .....  
(Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)