GEMEINDE EGENHOFEN
LKR FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 20
Unterschweinbach - Nord
Erweiterung Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Unterschweinbach.
Er umfasst die Flächen Fl.Nr.515, 516, 517, 517/1, 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 517/6, 517/7, 517/8, 518, 518/1, 518/2, 519, 521,536/1, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 87, 522, 529, 534, 535, 539/1.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde EGENHOFEN erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO i.d.F. der Bekannmachung vom 12.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

A. PLAN (M 1: 1000)
B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
B.1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
D. HINWEISE DURCH TEXT
E. VERFAHRENSHINWEISE
F ÜBERSICHT (M 1:5000)
G. BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT: 01.12.1997
GEÄNDERT: 12.02.1998
31.03.2000
14.04.2000
22.05.2000
09.06.2000
04.09.2000

ARCHITEKTURBÜRO :

DIPL.ING. FRANZ KESER
MAISACHER STRASSE 8
82282 AUFKIRCHEN

Tel.: 08145/5449 Fax: 08145/5238

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. GEWERBE

Mit Ausnahme der Privaten Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen werden alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen nach §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Zulässig sind soweit nicht durch nachfolgende Festsetzungen eingeschränkt, alle in §8 Abs.2 BauNVO genannten Betriebe.
Unzulässig sind:

a) Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Diskotheken
b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material
Lagerplätze als unselbstständige Anlage zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
c) abwasserintensive Betriebe
d) Anlagen, die nach § 4 BImSchG i. V. m. 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind.

2. WOHNNUTZUNG

Im Wege der Ausnahme sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer Wohnungsgröße je Gewerbegrundstück bis max. 40% der gewerblichen Nutzflächen jedoch max. 160 qm Wohnfläche unter Einhaltung der in nachfolgender Nr. 7.2. genannten Voraussetzung zulässig. Es darf nur eine Wohneinheit je Betrieb entstehen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Grundflächenzahl:
Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.Die privaten Pflanzflächen dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen angerechnet werden.

3.2. Wandhöhe:
Als höchstzulässige Wandhöhe (Schnitt Außenkante der Außenwand und Oberkante Dachhaut) wird 8,00 m , gemessen an der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, festgesetzt.

Ausnahme:
Im nördlichen Baugebebiet ist an den Nordwänden nur eine Wandhöhe von 7 m zulässig !
Auf Fl.Nr. 518 ist eine Wandhöhe von 9,00 m zulässig !

3.3. Firsthöhe:
Maximal 12,00 m (Bezugspunkt wie bei Wandhöhe)

3.4. Sonderbauteile: (z.B. Kamine, Silos etc.) sind nach techn. Notwendigkeit bis 15 m Höhe zulässig.

3.5.Höhenlage:
Die geplante Höhenlage der Gebäude ist in den Eingabeplänen darzustellen; der Bezug auf die Erschließungsstraße, sowie das vorhandene und das geplante Gelände ist herzustellen.
Vor Erstellung der Eingabeplanung ist die Höhenlage der einzelnen Baukörper mit der Bauverwaltung der Gemeinde Egenhofen festzulegen. Dazu ist vom Planfertiger das Erdgeschossniveau mittels eines Schnurgerüstes o.ä. auf dem Baugrundstück herzustellen.

Vor Baubeginn ist die Schnurgerüstabnahme durch die Gemeinde oder das Landratsamt Fürstenfeldbruck zwingend vorgeschrieben.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1. Dachform und Neigung:
Es sind geneigte Dächer (10°-30° Neigung) vorzusehen.

4.2. Dachdeckung:
Bleche sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen, jedoch keine oxidierenden Bleche (z.B. Kupfer,Zink,Blei). Begrünte Dächer sind erwünscht.

4.3. Fassade:
Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

4.4. Firstrichtung:
Die längere Seite des Hauptgebäudes ist in Firstrichtung anzuordnen und die im nördlichen Baugebiet im Plan vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

4.5. Werbeanlagen:
Bewegliche (bzw. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.
Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

5. PRIVATE VERKEHRS- UND LAGERFLÄCHEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1. Innerhalb des Bauraumes der Grundstücke sind Lagerungen (Ausnahme Pkt. 1 b) jeder Art mit einer Stapelhöhe von max. 5,00 m zulässig.

5.2. Die Stellplätze sind an die Erschließungsstraße zu legen.

5.3. Stellplätze sind im gesamten Baugebiet nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen anzulegen

5.5. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 100cm Höhe über Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50m.

6. GRÜNORDNUNG

6.1. Die zu erhaltenden Bäume sind im Plan sinngemäß festgelegt.

6.2. Für je 400 qm Fläche des Baugrundstückes ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand kann angerechnet werden.

6.3. zulässige Arten:
Heimische Laubbäume, wie Esche, Weide, Ahorn, Pappel, Eiche, Linde oder Buche; nicht jedoch züchterisch veränderte Art wie z.B. Trauer-, Hänge- oder Säulenformen
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt.

6.4. Für die privaten Pflanzflächen ist mindestens eine Pflanze (heimischer Baum oder Strauch) je qm vorzusehen. Mindestpflanzhöhe Strauch 60 cm.
Die auf den Pflanzflächen befindlichen Großbäume sind mit freiwachsenden Laubgehölzen zu unterpflanzen.

Zulässige Arten: Heimische Sträucher wie Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Holunder und Schneeball.
Die Grünflächen am zukünftigen Ortsrand (siehe Festsetzung durch Planzeichen) werden von der Gemeinde angelegt und sind von den jeweiligen Grundeignern zu erhalten.

6.5. Fassaden sind, wo dies betriebstechnisch möglich ist, durch Rankgewächse zu begrünen.

6.6. Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen (Oberflächenversiegelung) auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken .

6.7. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundstückseigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.
In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber	(6.00-22.00 Uhr)	Lw", T	= 65.....dB (A)
nachts	(22.00-6.00 Uhr)	Lw", N	= 50.....dB (A)

überschreitet.

Auf Fl.Nr. 518 (Fa. Kiser) gilt:

Lw", T	= 70.....dB (A)
Lw", N	= 55.....dB (A)

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens der Fa. Steger & Piening vom 19.05.2000 werden zugrunde gelegt.

7.2. Wohnungen (vgl. vorstehende Nr. 2) sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI Bl. 1 heranzuziehen.

8. WASSERRECHT

Der Geltungsbereich soll im Trennsystem entwässert werden. Auf den Baugrundstücken ist das Tagwasser (Regenwasser) weitestgehend zurückzuhalten und direkt zu versickern. Da im Geltungsbereich überwiegend Boden ansteht, der Oberflächenwasser nicht versickern läßt, wird die Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant, um den Einlauf in den Vorfluter und den Oberwasserkanal zu regulieren. Die Grundstücksentwässerung ist nach den Angaben des Ing. Büros Steinbacher-Consult zu planen (vorläufiges Gutachten vom 18.05.2000). Das notwendige Rückhaltebecken ist auf Fl.Nr. 515 in der Nordostecke des Geltungsbereiches geplant.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.

2. Eventuell zusätzlich notwendige Trafostationen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren (keine eigenen technischen Bauwerke).

3. Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.

4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind wünschenswert.

5. Gewerbegeräusche

   Die Berechnung des schalltechnischen Gutaktens der Fa. Steger & Piening und die darin gennanten Immissionsorte (Fl.-Nrn. 534/2, 536/2 und 556/1) vom 19.05.2000 werden zugrunde gelegt.
   Als Fläche zur Ermittlug des immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels ist die Fläche innerhalb der Baugrenzen heranzuziehen.
   Immissionsort ist der nach Anhang A.1.3 TA Lärm genannte maßgebliche Immissionsort.

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat EGENHOFEN hat in der Sitzung vom 07. JULI 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31. JULI 1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Siegel

Unterschweinbach, den 11. SEP. 2000

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24. SEP. 1998 bis 09. OKT. 1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel

Unterschweinbach, den 11. SEP. 2000

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10. JULI 2000 bis 10. AUG. 2000 in der Gemeinde EGENHOFEN öffentlich ausgelegt.

Siegel

Unterschweinbach, den 11. SEP. 2000

1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde EGENHOFEN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04. SEP. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Unterschweinbach, den 11. SEP. 2000

1. Bürgermeister

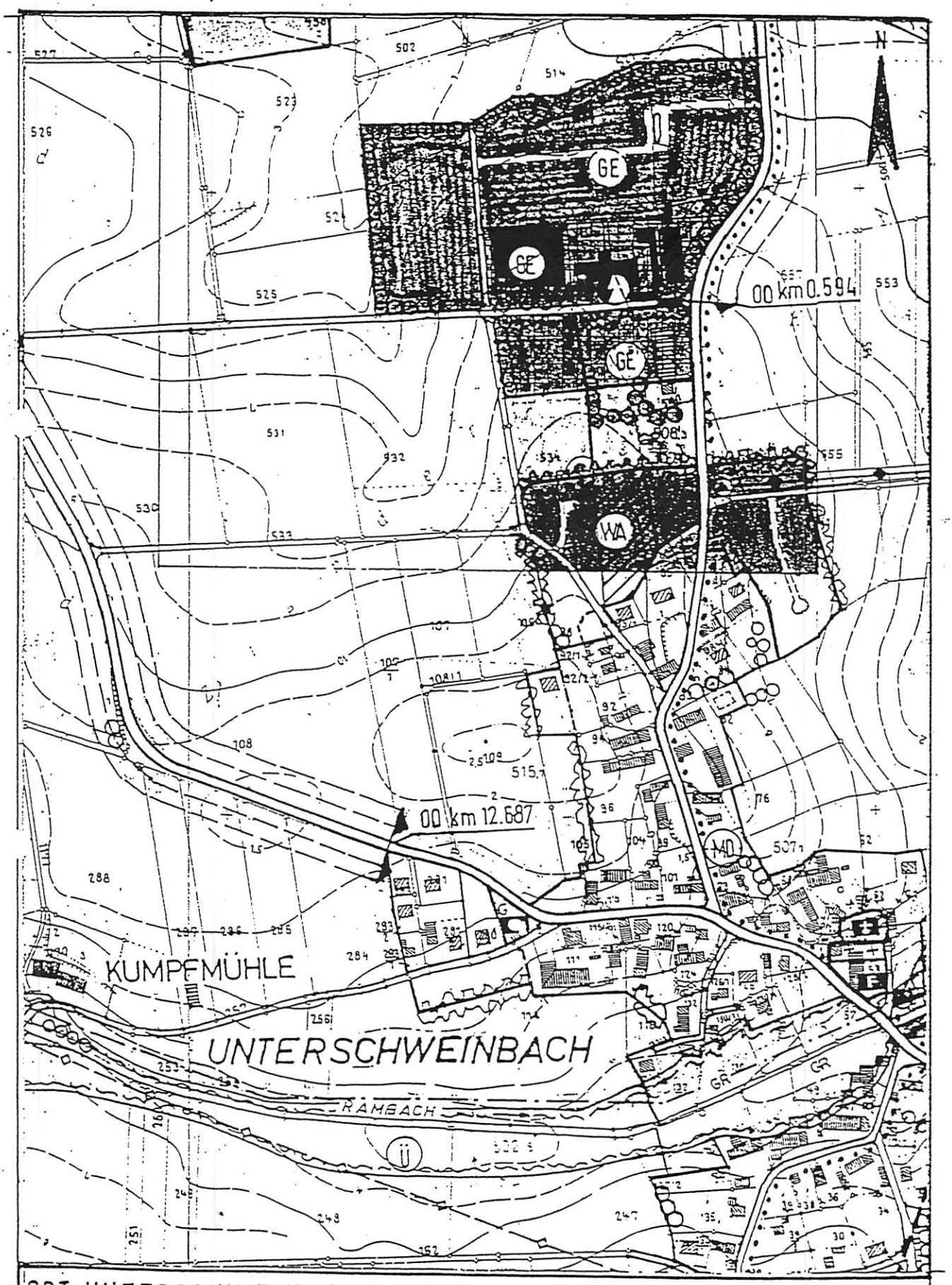
5. Der Beschluß der Gemeinde EGENHOFEN über den Bebauungsplan ist am 11. SEP. 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde EGENHOFEN während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Unterschweinbach, den 11. SEP. 2000

1. Bürgermeister J. Nefele

F. ÜBERSICHT (M 1:5000)



G. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20, Unterschweinbach-Nord, Erweiterung Gewerbegebiet, der Gemeinde Egenhofen, Landkreis Fürstenfeldbruck i.d.F. v. **04.09.2000**

1. UMGRIFF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gmkg. Unterschweinbach:
Er umfasst die Flächen Fl.Nr. 515, 516, 517, 517/1, 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 517/6, 517/7, 517/8 518, 518/1, 518/2, 519, 521, 536/1, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 87, 522, 529, 534, 535, 539/1.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Die Gemeinde Egenhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Schreiben der Reg. v. OBB vom 22.2.84 genehmigt. Die neueste Änderung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wurde mit Deckblat 3C vom 05.06.2000 genehmigt.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an der Ortsverbindungsstraße von Unterschweinbach nach Oberweikertshofen (Kreisstraße FFB 2) in der Gemeinde Egenhofen.
Das Plangebiet hat ein geringes Gefälle nach Nordosten.
Die erhaltenswerten Bäume wurden aufgenommen und gekennzeichnet;
Der Geltungsbereich ist westlich, nördlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen umchlossen. Im südlichen Teil schließt der Geltungsbereich an Wohnflächen an.

Der Bebauungsplan Unterschweinbach-Nord - Gewerbegebiet-Erweiterung ersetzt - durch Überplanung - den Bebauungsplan Unterschweinbach-Nord-Gewerbegebiet.

4. GEPLANTE NUTZUNG

a) Private Grünfläche		13.374 m²
b) Pflanzflächen (privat)	11.085m²	
c) Flächen für Gemeinbedarf	1.669 m²	
d) Erschließungsflächen	13.997m²	
e) gewerbliche Nutzflächen	45.421 m²	
Geltungsbereich:	85.546 m²	

5. ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung erfolgt über die Boschstraße und eine Verbindungsstraße zwischen der Boschstraße und der Kreisstraße FFB 2.
Entlang der Erschließungsstraße ist ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen. Längsparkstreifen für PKW und LKW sind einseitig teilweise geplant
Die Gliederung der Fahr-,Park- und Gehbereiche sind höhengleich mit unterschiedlichen Materialien gedacht. Details sind durch die Straßenplanung zu erarbeiten.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwassrentsorgung ist im Trennsystem geplant.
Die Gemeinde Egenhofen ist dem Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonn angeschlossen.
Alle Gebäude sind an den öffentl. Abwasserkanal anzuschließen.
Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. dem Oberflächenwasserrückhaltebecken zuzuführen.

7. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindl. Wassserversorgung über die Adelberggruppe gesichert.

8. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke gesichert.

9. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsunternehmen des Landkreises Fürstenfeldbruck.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unterschweinbach Nord" wurde bzgl. der Geräuschemissionen der Gewerbeflächen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 1625/bl/hu vom 18.05.2000 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Einschränkung des Gewerbegebietes erfolgt hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen. Dazu wurde das Gebiet gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert.

Dies war notwendig, um am Rande des südlich benachbarten allgemeinen Wohngebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können..

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, daß auch im Zusammenwirken aller gewerblicher Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

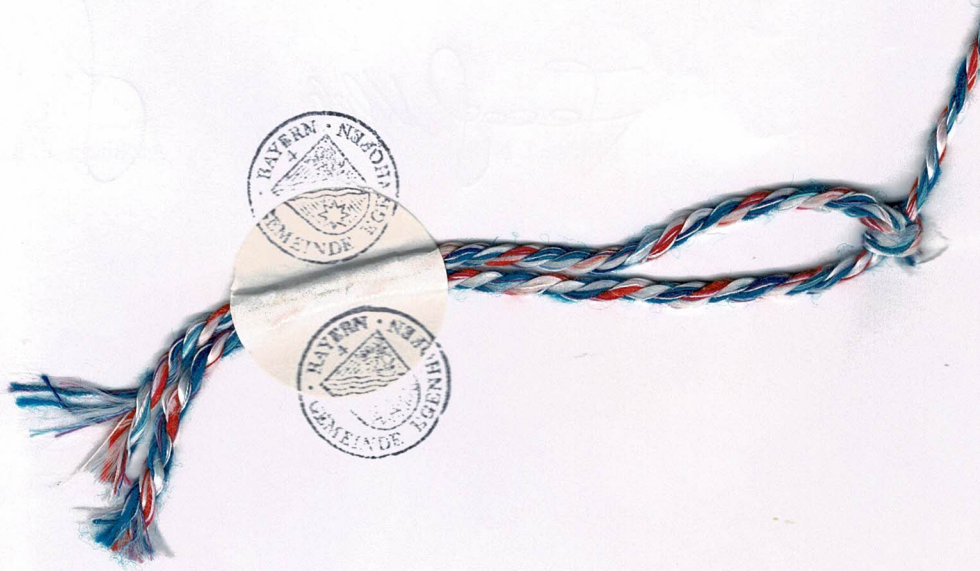
11. UMLEGUNG UND KOSTEN

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen werden von der Gemeinde Egenhofen erworben. Die Erschließung wird von der Gemeinde bzw. den Zweckverbänden erstellt.
Die Umlegung der Kosten erfolgt von der Gemeinde im Rahmen der Kauf- und Erschließungsverträge.

Egenhofen, den 04. September 2000

1.Bgm. J. Nefele

Architekt F. Keser


BAYERN · GEMEINDE EGGENHAUSEN
BAYERN · GEMEINDE EGGENHAUSEN