

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale

GEMEINDE EGENHOFEN LKR FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 ROTTENFUSS - Gewerbepark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Oberweikertshofen.
Er umfasst die Flächen Fl.Nr. 95 , 667/1 , sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 663 , 9 .

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 Bekanntmachung vom 06.01.1998
(GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997
(GVBl. S. 433), und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d. F.
der Bekanntmachung 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
- E. VERFAHRENSHINWEISE
- F. ÜBERSICHT (M 1:5000)
- G. BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT: 22.09.1997
GEÄNDERT: 20.01.1998
08.05.1998
21.12.1998
26.04.1999

ARCHITEKTURBÜRO :

DIPL.ING. FRANZ KESER
MAISACHER STRASSE 8
82282 AUFKIRCHEN

Tel.: 08145/5449 Fax: 08145/5238

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND ZAHL DER WOHNHEITEN

1.1. Baugebiet:

Mit Ausnahme der privaten Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches werden alle im Geltungsbereich dieses 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 genannte Betriebe.

Unzulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Diskotheken
- b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material.

Lagerplätze als unselbständige Anlage zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

- c) abwasserintensive Betriebe
- d) Anlagen, die nach § 4 BImSchG i. V. m. 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind.
- e) Einzelhandelsbetriebe mit über 300 qm Verkaufsfläche

1.2. Ausnahme:

Im Wege der Ausnahme sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer Wohnungsgröße je Gewerbegrundstück bis max. 30% der gewerblichen Nutzflächen bzw. max. 120 qm Wohnfläche unter Einhaltung der in nachfolgender Nr. 7.2. genannten Voraussetzung zulässig. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl:

Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Die private Grünfläche (ohne Pflanzgebot) darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen nicht angerechnet werden. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot hingegen kann angerechnet werden.

2.2. Wandhöhe:

Als höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (Schnitt Außenkante der Außenwand und Oberkante Dachhaut) wird 8,00 m über NN, gemessen am Bezugspunkt im Wendekreis der Erschließungsstraße festgesetzt.

Im südlichen Baugebiet ist an den Südwänden nur eine Wandhöhe von 7 m zulässig !

2.3. Firsthöhe:

maximal 12,00 m über NN

3. BAUWEISE, MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

3.1. Bauweise:

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1. Dachform und Dachneigung:

Es sind geneigte Dächer (10°-30°Neigung) vorzusehen.

4.2. Dachdeckung:

Kupfer-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech sowie Dachpfannen in erdebundenen Farbtönen

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.

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 Bauraums der Grundstücke sind Lagerungen jeder Art mit einer maximale Stapelhöhe von 5,00 m zulässig. Die Nutzung als Fahr-, Geh- und Kfz-Stellfläche ist uneingeschränkt 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 zuerhaltenden Bäume sind im Plan 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, Birke oder Buche; nicht jedoch züchterisch veränderte Art wie z.B. Trauer-, Hänge- oder Säulenformen
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt.
- 6.4. Die im Plan festgelegten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot werden von der Gemeinde angelegt und sind von den Käufern zu erhalten. Für diese Grünflächen sind 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. Pflanzbestand kann angerechnet werden. Ziergehölze sind unzulässig.
zulässige Arten:
heimische Sträucher wie Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Holunder und Schneeball.
- 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.
- 6.8. Die bestehende Eingrünung aus Thujen und Fichten sind Zug um Zug zu beseitigen und durch landschaftsgerechte Gehölze zu ersetzen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

- 7.1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) L_w ", T = 70 dB (A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr) L_w ", N = 60 dB (A)
überschreitet.
Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei TA-Lärm und die VDI 2058 Bl. 1 heranzuziehen.
Anmerkung:
Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_w " (siehe oben) abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes / einer Anlage beschrieben.
- 7.2. Wohnungen (vgl. vorstehende Nr. 1.2.) 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..

D. **HINWEISE**

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.

BEKANNTMACHUNG

über den Satzungsbeschuß und die Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ in Rottenfuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat am 26.04.1999 den Bebauungsplan Nr. 20, „Gewerbepark“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.


Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Ortsüblich bekanntgemacht durch | |
| Anschlag an die Amtstafeln | |
| am: | 14. Mai 1999 |
| Abgenommen am: | 18. Juni 1999 |
| Egenhofen, | |

Egenhofen, 12.05.1999


Josef Nefele
1. Bürgermeister

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat EGENHOFEN hat in der Sitzung vom ^{28. JULI 1997} die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ^{01. AUG. 1997} ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999
Josef Nefele
1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ^{04. DEZ. 1997} bis ^{23. DEZ. 1997} ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999
Josef Nefele
1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ^{14. SEP. 1998} bis ^{15. OKT. 1998} in *Unterschweinbach* öffentlich ausgelegt.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999
Josef Nefele
1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde EGENHOFEN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ^{26. APR. 1999} den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Egenhofen, den 02. JUNI 1999
Josef Nefele
1. Bürgermeister Josef Nefele
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde EGENHOFEN über den Bebauungsplan ist am ^{14. MAI 1999} ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 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.

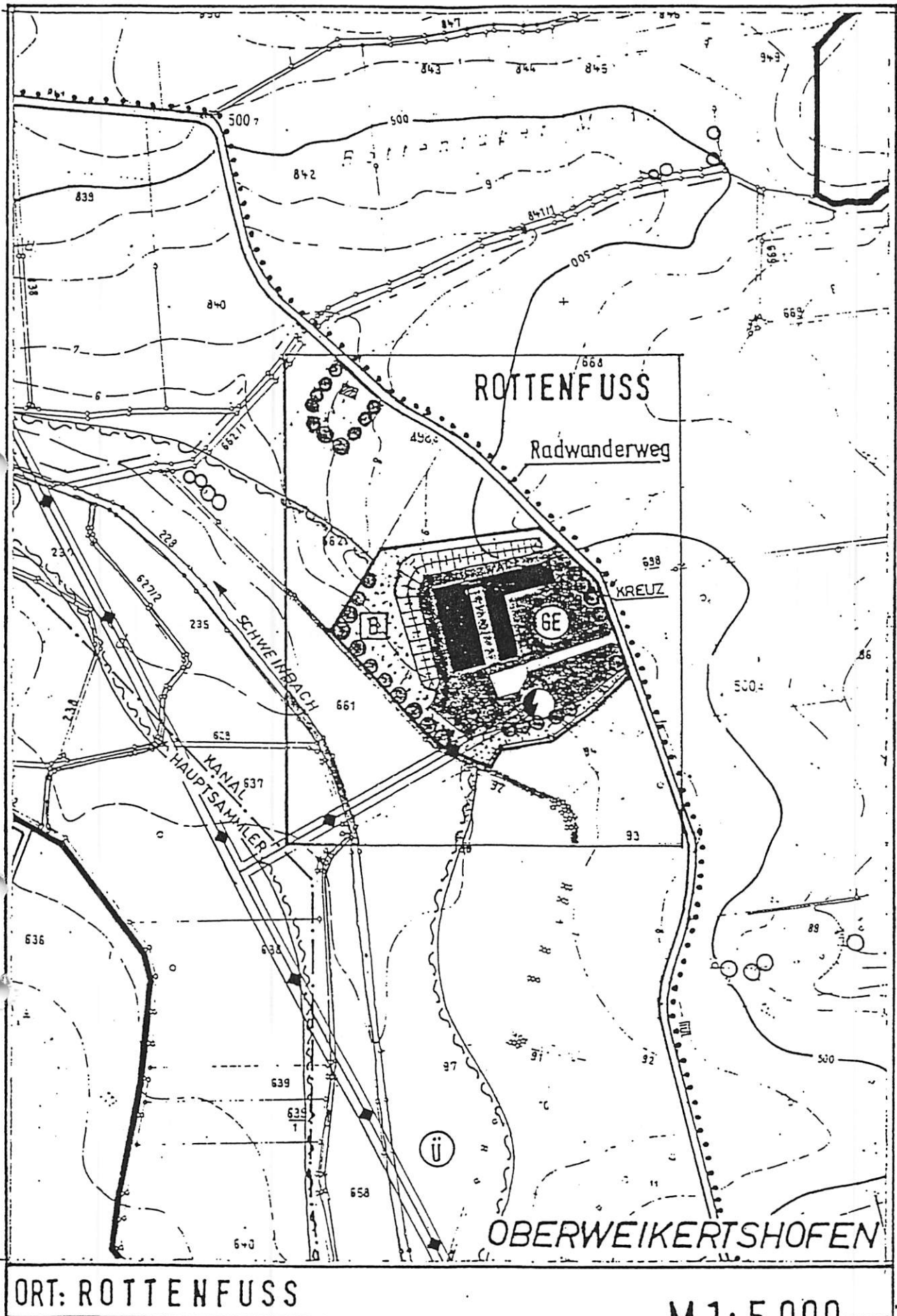
Siegel



Unterschweinbach, den 02. JUNI 1999
Josef Nefele
1. Bürgermeister J. Nefele

*LRA FFR
21.09.99
20 V-610-M/6-919
Kf. V. #6520 d. 030-Kerf.*

F. ÜBERSICHT M 1:5000



ORT: ROTTENFUSS

M 1:5000

G. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21 , Rottenfuß Gewerbepark , der Gemeinde Egenhofen, Landkreis Fürstentfeldbruck i.d.F. v. 22. September 1997.

1. UMGRIFF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gmkg. Oberweikertshofen:

Fl. Nr. 95, 667/ 1

Teilflächen aus

Fl. Nr. 663, 9

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Die Gemeinde Egenhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Schreiben der Reg. v. OBB vom 22.2.84 genehmigt. In dem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen geändert. Auf das Änderungsverfahren wird Bezug genommen.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an der Ortsverbindungsstraße von Oberweikertshofen nach Egenhofen in der Gemeinde Egenhofen.

Das Plangebiet ist fast eben mit geringem Gefälle nach Südwesten.

Nördl. und westl. der vorhandenen Bebauung (ehemalige Hühnerfarm) ist ein ca 2 bis 4 m hoher Erdwall aufgeschüttet der intensiv bepflanzt ist.

Das Planungsgebiet ist durch eine dichte Abpflanzung zur freien Landschaft hin kaum einsehbar.

Die erhaltenswerten Bäume wurden aufgenommen und gekennzeichnet; aber auch der sonstige intensive Bewuchs sollte erhalten bleiben soweit nicht durch Baumaßnahmen ein Entfernen notwendig wird.

Der Geltungsbereich ist allseits von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes beträgt ca 4.25 ha. In diesem Umfang sind die angrenzende Ortsverbindungsstraße, sowie der Graben südl. des Planungsgebietes enthalten.

4. GEPLANTE NUTZUNG UND GESTALTUNG

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| a) Gewerbliche Nutzflächen | ca. 28.215 m ² |
| b) private Grünfläche | ca. 11.525 m ² |
| c) Erschließungsstraße | ca. 1.710 m ² |
| d) Gemeindeverbindungsstraße | ca. 1.100 m ² |

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Geltungsbereichsfläche | ca 42.550 m ² |
|------------------------|--------------------------|

Auf der zentralen Fläche befinden sich die Gebäude der ehemaligen Hühnerfarm. Ein Wohnhaus und der südl. Teil der Stallungen (siehe Lageplan) werden wegen schlechter Bausubstanz abgebrochen.

Die übrigen Stallungs- und Lagergebäude sollen erhalten bleiben und werden derzeit teilweise renoviert und zu Lagerzwecken umgebaut. Die Gebäude waren einige Jahre nicht genutzt und befinden sich in einem schlechten Bauzustand.

Der Erwerb der Anlage durch die Gemeinde Egenhofen und die Weiterveräußerung o.g. Gebäude mit umliegendem Grundstück soll dem Erhalt und der sinnvollen weiteren Nutzung dienen.

Im südl. Teil des Plangebietes sollen Gewerbeflächen zum Erwerb für ortsansässige Unternehmen geschaffen werden. Die oft problematische Situation (Enge, Lärm, Erschließung) von Betrieben in den umliegenden Orten der Gemeinde soll verbessert werden.