

GEMEINDE EGENHOFEN LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 Gewerbegebiet Oberweikertshofen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Oberweikertshofen.
Er umfasst die Flächen Fl. Nr. 201, 218/1, 218/2 und 221.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. S. 796) Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 433), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- A. LAGEPLAN (M 1 : 1000) mit Übersichtslageplan 1/5000
- B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (am Plan)
- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (am Plan)
- D. BEIPLAN LÄRMSCHUTZ (Anlage 1.2)
- E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- F. BEGRÜNDUNG mit diversen Anlagen
- G. ANLAGEN: G1 Grünordnungsplan (Vorentwurf v. 20.5.05)
G2 SUP-Umweltbericht v. 4.5.05
G3 Schalltechn. Untersuchung v. 3.1.05
- H. VERFAHRENSHINWEISE

GEFERTIGT: 07.10. 2004, 20.01.2005 (Vorentwurf)
15.04.2005 (Entwurf)
28.11.2005 (Entwurf ergänzt)
28.11.2005 (Billigung)
29.05.2006 (Genehmigungsfassung)

ARCHITEKTURBÜRO:

**DIPL. ING. FH + TU FRANZ KESER
MAISACHER STR. 8 82281 EGENHOFEN
Tel.: 0 81 45/54 49 Fax: 0 81 45/52 38**

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird größtenteils nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2 Für sämtl. bestehende Gebäude, die dem Betrieb der Ziegelei dienen, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig.
 - 1.2.1 Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und abwasserintensive Betriebe sind unzulässig.
- 1.3 Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet "Ziegelei" nach § 11 BauNVO festgesetzt.
 - 1.3.1 Im Bereich des Sondergebietes "Ziegelei" ist ausschließlich die Lagerung von Produkten der Fertigung des Ziegeleibetriebes und Materialien des Bauhauptgewerbes zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche für Gebäude) ist in den jeweiligen Bauräumen angegeben.
 - 2.1.1 Als max. Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) für den gesamten Geltungsbereich wird 4,5 festgesetzt.
 - 2.1.2 Als max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) für den gesamten Geltungsbereich wird 0,65 festgesetzt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist im jeweiligen Bauraum als maximale Höhe angegeben.
 - 2.2.1 Technische Bauwerke - wie Kamine, Abluftanlagen etc. - sind von der Höhenbeschränkung nicht erfasst.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Dachformen bzw. Gebäudeformen werden nicht festgesetzt.
- 3.2 Metalldächer und Fassaden in Metallkonstruktion sind mit beschichteten Oberflächen vorzusehen.
- 3.3 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche, sowie Dächer in greller oder reflektierender Ausführung, sind nicht zulässig.
- 3.4 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.
- 3.5 Innerhalb der Bauräume und auf den ausgewiesenen Flächen sind Materiallagerungen bis zu einer Höhe von max. 6 m zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Die zu erhaltenden Bäume sind lt. Planzeichen festgesetzt und als Anlage zu E4 aufgelistet.
- 4.2 Die lt. Planzeichen ausgewiesenen privaten Grünflächen sind in der derzeit vorhandenen Art und Umfang auf Dauer zu erhalten. Noch nicht angelegte Bereiche sind zu ergänzen und zu erhalten.
- 4.3 Fassaden sind - wo betriebstechnisch möglich - dauerhaft zu begrünen.
- 4.4 Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Beläge auf das betriebstechnisch notwendige Maß zu beschränken.
- 4.5 Der Grünordnungsplan (Vorentwurf vom 20.5.2005) von Landschaftsarchitekt Herbert Lenzen, Graßlfinger Str. 20, 82194 Gröbenzell, mit den Ausgleichflächen auf Fl.Nr. 661 der Gemarkung Oberweikertshofen, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Siehe Anlage G1

Anlage zu E 4 (Grünordnung)

Ziegelwerk Kellerer Oberweikertshofen - Baumbestand

Pkt. Nr.	Art	Ø [m]
352	Birke	0,23
353	Birke	0,40
354	Birke	0,30
355	Birke	0,25
356	Birke	0,40
357	Birke	0,35
358	Rüster	0,50
359	Birke	0,30
360	Rüster	0,30
361	Rüster	0,30
362	Birke	0,35
363	Rüster	0,30
364	Rüster	0,25
370	Birke	0,40
371	Birke	0,25
372	Birke	0,25
373	Eiche	0,35
374	Birke	0,25
375	Birke	0,40
376	Eiche	0,20
377	Birke	0,40

Pkt. Nr.	Art	Ø [m]
378	Birke	0,50
379	Eiche	0,60
380	Birke	0,60
381	Birke	0,25
382	Eiche	0,40
383	Eiche	0,25
384	Birke	0,30
385	Birke	0,50
386	Birke	0,40
387	Birke	0,30
388	Birke	0,40
389	Birke	0,25
390	Birke	0,30
391	Eiche	0,50
394	Kiefer	1,00
395	Birke	0,30
396	Birke	0,40
397	Kiefer	0,50
400	Birke	0,50
401	Eiche	0,60
405	Eiche	1,00

F. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.22 Gewerbegebiet Oberweikertshofen,
der Gemeinde Egenhofen, Landkreis Fürstentfeldbruck i.d.F. vom
29.05.2006 (Beschlüßfassung)

1. Umgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern
der Gmkg. Oberweikertshofen:
Fl.Nr. 201, 218/1, 218/2, 221

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Egenhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Dieser wurde mit Schreiben der Reg. v. Obb. vom 22.02.84 genehmigt.
Mit dem Deckblatt Nr. 3 wurde das Planungsgebiet als Fläche für
Gewerbegebiet und im südl. Teil als Sondernutzungsgebiet "Ziegelei"
dargestellt. Dieses Deckblatt wurde am 04. Oktober 2002 genehmigt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südl. Ortsrand von Oberweikertshofen.
Das Planungsgebiet umfaßt im wesentlichen die Betriebsstätte der
Ziegelei Kellerer mit Produktionsstätten und Lagerflächen. Das Gelände
ist im Betriebsbereich eben. Am nördlichen und östlichen und z.T. am
südlichen Gebietsrand, sind die durch Geländeabbau entstandenen
Böschungen intensiv eingegrünt und mit Bäumen und Sträuchern be-
wachsen (Rekultivierung).

Im östlichen Bereich sind Weiher und Biotope angelegt.

Am westlichen Rand fällt das Gelände leicht zum Schweinbach hin ab.

Im südlichen Bereich (Sondergebiet) finden derzeit Geländeauffüllungen
statt; die dort geplanten Lagerflächen liegen im Endzustand auf der Höhe
des übrigen Betriebsgeländes.

Die erhaltenswerten Bäume wurden aufgenommen und gekennzeichnet -
diese sind zu erhalten; aber auch der sonstige intensive Bewuchs sollte
erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich ist allseits von landwirtschaftlichen Flächen um-
schlossen. Der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 16 ha.

4. Vorhandene / Geplante Nutzung und Gestaltung

a) Gewerbliche Nutzflächen	ca.	90.000 m ²
b) Private Grünfläche	ca.	50.000 m ²
c) Sondergebiet	ca.	<u>17.000 m²</u>
Geltungsbereichsfläche	ca.	157.000 m ²

5. Erschliessung

Die innere Erschließung erfolgt über die Wege und Fahrspuren des Betriebsgeländes. Die Anbindung des Gebietes erfolgt im Nordwesten über die Ziegeleistraße an die Kreisstraße FFB 2 und im Nordosten durch die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße von Oberweikertshofen nach Eurastetten.

6. Immissionsschutz

Detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz und zur Umweltverträglichkeit sind dem **SUP-Umweltbericht** vom 4.5.2005 zu entnehmen, welcher als Anlage G2 beigefügt ist.

In der Umgebung des Plangebietes ist eine schutzbedürftige Wohnbebauung in nördlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung vorhanden.

Im Rahmen einer **Schalltechn. Untersuchung** v. 3.01.05 wurden Planungsvorgaben in Form immissionsortwirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel erarbeitet, die einen ausreichenden Schallimmissionsschutz für die Wohnnachbarschaft sicher stellen (Anlage G3).

Bei Bauvorhaben oder innerbetrieblichen Umstrukturierungen kann eine Prüfung der zu erwartenden Schallemissionen und ein Vergleich mit den nach Bebauungsplan zulässigen flächenbezogenen immissionsortwirksamen Schallleistungspegeln zu überhöhten Anforderungen führen, da z.B. ein Ausgleich zwischen den Teilflächen durch Verbesserungen einerseits mit höheren zulässigen Emissionen andererseits nicht zulässig wäre, auch wenn insgesamt die Immissionsrichtwerte eingehalten wären.

Bei der Prüfung der schalltechnischen Zulässigkeit von Bau- oder Änderungsvorhaben innerhalb des Plangebietes, kann es daher sinnvoll sein, eine Prüfung auf der Basis von maximal zulässigen Orientierungswertanteilen durchzuführen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die an den Immissionsorten einzuhaltenden Orientierungswertanteile bzw. Orientierungswerte für das gesamte Plangebiet angegeben.

Nr.	Bezeichnung des Gebietes bzw. Immissionsortes	Orientierungswerte in dB(A)	
		Tag	Nacht
1	Bestehendes Wohnhaus Ortsrand Oberweikertshofen	59	44
2	Allgemeines Wohngebiet Oberweikertshofen	54	39
3	Ortsrand Eurastetten	59	44

Wie in der Untersuchung des TÜV Süddeutschland angegeben, wurde bei der Definition der zulässigen flächenbezogenen Schallemissionen davon ausgegangen, daß durch das Plangebiet die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nicht in voller Höhe ausgeschöpft werden können, sondern um 1 dB(A) zu unterschreiten sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten, flächenbezogenen immissionsortwirksamen Schalleistungspegel sind für Bau- oder Änderungsvorhaben aufgrund des Plans verbindlich. Ihre Einhaltung ist zusätzlich, soweit ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, als Auflage durch die Genehmigungsbehörde anzuordnen.

7. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Egenhofen ist dem Abwasserzweckverband Schweinbach / Glonn angeschlossen. Alle Gebäude sind an den öffentl. Abwasserkanal anzuschließen.

Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. über die geplante und größtenteils bereits vorhandene Oberflächenwasserhaltung (siehe westl. und südwestl. Grünanlage) dem Vorfluter zuzuführen.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung über die Adelburggruppe gesichert.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON-Gruppe gesichert.

10. Müllbeseitigung

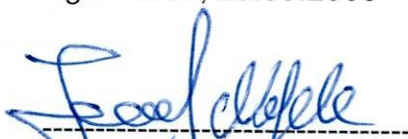
Die Müllentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsunternehmen des Landkreises Fürstentfeldbruck.

11. Umlegung und Kosten

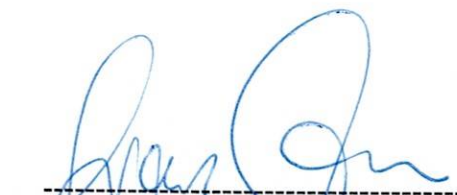
Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke im Besitz des Eigentümers der Ziegelei sind.

Die Kosten für das Bebauungsplan- und SUP-Verfahren sind im städtebaulichen Vertrag vom 02.07./05.07.2004 zwischen der Gemeinde Egenhofen und dem Betreiber der Ziegelei geregelt.

Egenhofen, 29.05.2006



1. Bgm. J. Nefe



Architekt F. Keser

H. VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat EGENHOFEN hat in der Sitzung vom 10. Mai 2004. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12. Juli 2004.ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12. Aug. 2005 bis zum 30. Sept. 2005 gemäß §4 Abs.1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 18. Aug. 2005 im Rathaus in Unterschweinbach öffentlich dargelegt. Außerdem wurde die Möglichkeit gegeben, die Planung in der Zeit vom 12.Aug. 2005 bis 26. Aug. 2005 einzusehen. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schr. v. 01. 02. 2006 gemäß §4 Abs.2 BauGB am Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 06. Feb. 2006 bis 06 März im Rathaus Egenhofen, Ortsteil Unterschweinbach öffentlich ausgelegt.



Egenhofen..... 26. Juli 2006

Josef Nefele
.....
Josef Nefele, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde EGENHOFEN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom.29.05.06..den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



..Egenhofen..... 26. Juli 2006

.....
Josef Nefele, 1. Bürgermeister

Der Beschluß der Gemeinde EGENHOFEN über den Bebauungsplan ist am1.1. Juli 2006.....ortsüblich bekanntgemacht 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.



..Egenhofen..... 26. Juli 2006

.....
Josef Nefele, 1. Bürgermeister