

Gemeinde **Walpertskirchen**
VG Hörkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 2.3
Gewerbegebiet Ringelsdorf

Grünordnungsplanung Landschaftsplanungsbüro Bauer
Landschaftsarchitektin Frau Dämmrich
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Würth

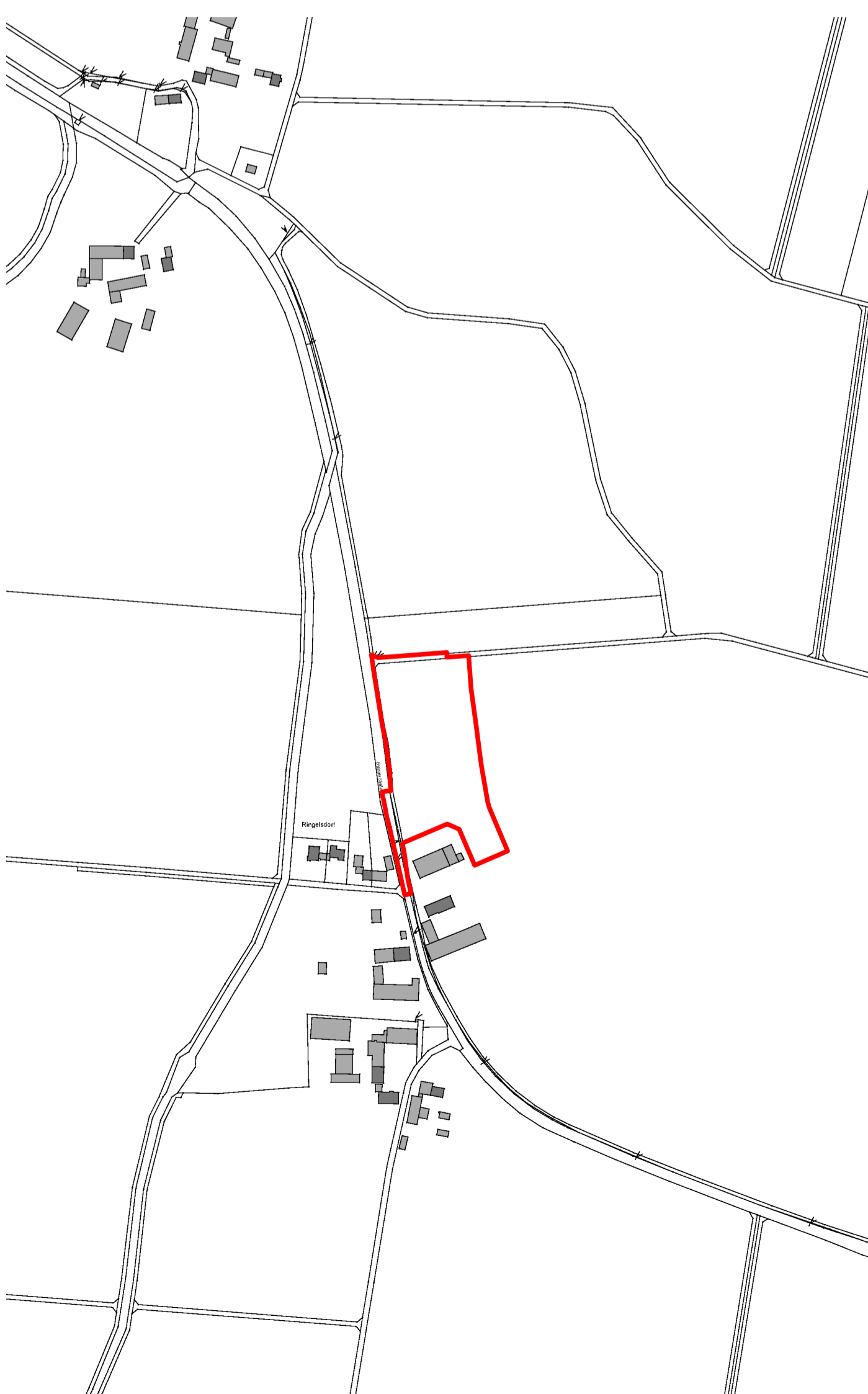
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Tel. +49 (0)89 53 28 389
www.pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-19 Bearb.: Jäger

Plandatum 17.03.2016
14.04.2016
07.07.2016
15.09.2016
17.11.2016

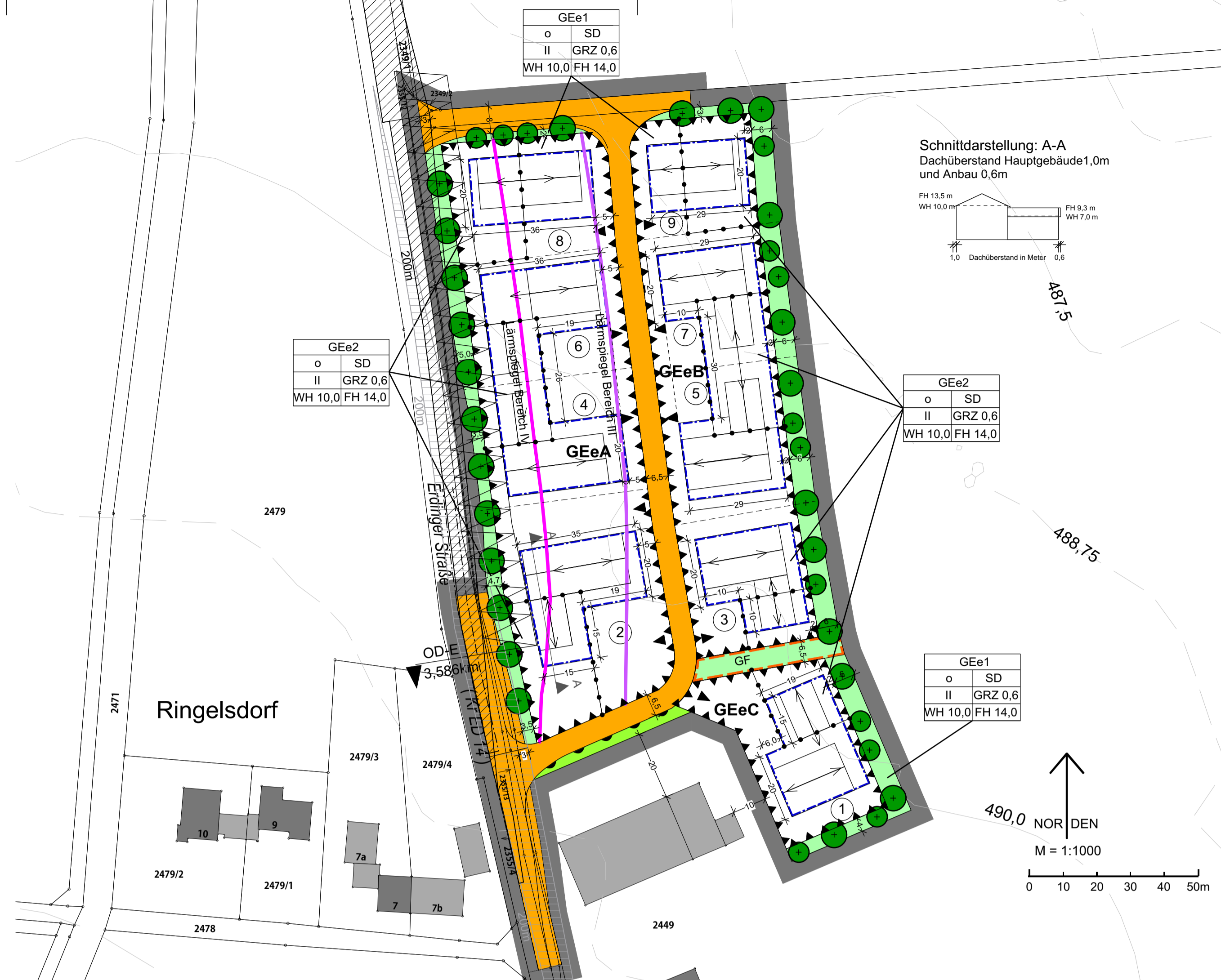
Satzung

Die Gemeinde Walpertskirchen erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch – BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diesen Bebauungsplan als Satzung.



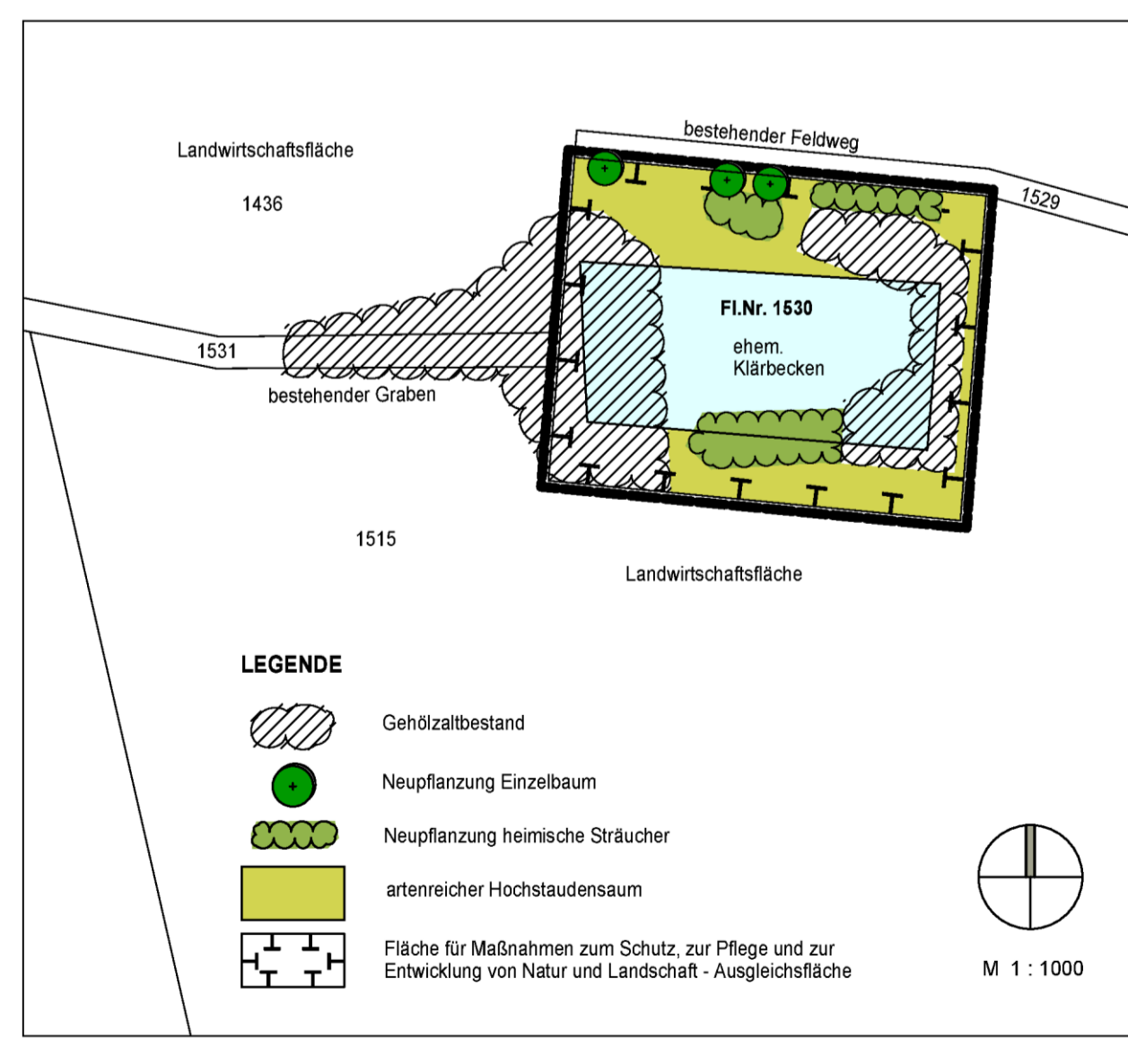
- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 2 Art der Nutzung**
- 2.1 GEe 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nummerierung gem. § 8 BauNVO und folgenden Einschränkungen:
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art,
 - Lagerung von Erdaushub und Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber/ Betriebsleiter mit einer Wohnfläche von insg. max. 200 qm im GEe 2 gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig
- Unzulässig sind:
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie Vergnügungsstätten und Bordelle gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
 - Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Waren.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Verkaufsstellen innenstadtrelevanter Waren zur Vermarktung betriebs-eigener Produkte und Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten.
- 3 Maß der Nutzung**
- 3.1 GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Für die Ermittlung der GRZ sind die Flächen heranzuziehen, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegen. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamtgrundflächenzahl maßgeblichen Baulandes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO).
- 3.3 WH 10 höchstzulässige Wandhöhe, z. B. max. 10 m

- 3.4 FH 14 höchstzulässige Firsthöhe, z. B. max. 14 m
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 3.6 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1200 qm festgesetzt.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.2 offene Bauweise.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Firsttrichtung
- 5.2 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig; der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Für untergeordnete Verbindungsbereiche und selbstständige Nebenanlagen bis max. 50qm sind Flachdächer zulässig.
- 5.3 Die Dachneigung darf max. 25° betragen; Gebäude und deren Anbauten sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
- 5.4 An der Traufe wird ein Dachüberstand von max. 1,0 m bei einer Wandhöhe von max. 7 m und von max. 1,5 m bei einer Wandhöhe von über 7 m gemessen von der Gebäudeaußenwand festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände zur Überdeckung von Waren- und ablieferung. Am Ortsgang wird ein Dachüberstand von max. 1,0 m zugelassen.
- 5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Nur Dachaufbauten, die haustechnisch notwendig sind, sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Sie müssen mindestens 4 m von der Gebäudekante zurücktreten und mindestens 1 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen.
- 5.6 Fassaden sind verputzt oder mit nicht reflektierenden Materialien verkleidet zulässig. Untergeordnete Verbindungsbereiche sind in anderen Materialien zulässig.
- 5.7 Fassaden sind nach maximal 20 m durch Vor-/Rücksprünge, Materialwechsel oder Farbwechsel zu gliedern.
- 6 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Einfahrt



- 6.3 Einfahrtsbereich
- 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.5 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Fl.-Nr. 2449
- 6.6 Innerhalb dieser Fläche ist ein 4 m breiter Feldweg zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Flächen durch den Eigentümer der Fl.Nr. 2449 zulässig.
- 6.7 Je Grundstück ist an den gem. Ziffer A 6.3 und 6.4 zeichnerisch festgesetzten Stellen eine Zu- und Abfahrt mit einer max. Breite von 8 m und ab einer Grundstücksgröße von 3000 qm zwei voneinander getrennte Zu-/ Abfahrten zulässig.
- 6.8 Von der Kreisstraße ED 14 sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zu den daran angrenzenden Grundstücken nicht zulässig.
- 7 Grünordnung**
- 7.1 Neu zu pflanzender Baum 1/ 2. Wuchsordnung (Artenliste: siehe unter Hinweis Nr.4)
- Die Lage der dargestellten Bäume kann von der Planzeichnung abweichen, die Anzahl ist beizubehalten.
- 7.2 öffentliche Grünfläche
- 7.3 private Grünfläche – Randeingrünung
- Die private Grünfläche westlich der neuen Erschließung ist zu mindestens 50 % einreihig und östlich der neuen Erschließung zu mindestens 75 % zweireihig mit heimischen Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als artenreiches Grünland herzustellen und 2x jährlich Ende Juni und Mitte September zu mähen. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.
- 7.4 Die unbauten, nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzulegen. Für diese Bepflanzung können auch Ziersträucher verwendet werden. Die Pflanzung von Fichte, Lebensbaum oder anderen fremdländischen Nadelgehölzen ist jedoch unzulässig.
- 7.5 Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sind zu begrünen.
- 7.6 Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße nur als Stabgitter- oder senkrechte Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind auch Maschendrahtzäune derselben Höhe zulässig.
- 7.7 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

- 7.8 Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Oberhoferstraße ist eine max. 25 m² große Fläche für eine Trafostation mit direktem Zugang zur Straße zulässig.
- 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Flächen der Gemarkung Walpertskirchen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und vom gemeindlichen Okotono abgebuht:
A1: Fl.Nr. 1530 mit 2.936 qm (als Ausgleich anerkannt 2.400 qm Reallfläche; entspricht nach 10 Jahren Verzinsung einem Bedarf von 3.120 qm)
A2: Fl.Nr. 181/8 T - Abbuchung Reallfläche 1.604 qm (entspricht nach 8 Jahren Verzinsung einem Bedarf von 2.110 qm)
- 8.3 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern und mit Rechtskraft des Bebauungsplans als solche dem LIU zu melden.
- 8.4 Lageplan und Maßnahmen Ausgleichsfläche 1 - Fl.Nr. 1530**



- 8.5 Lageplan und Maßnahmen Ausgleichsfläche 2 - Fl.Nr. 181/8**
- LEGENDE**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
 - Entwicklung artenreiches Edesgrünland
 - Gehölzbestand
 - Neupflanzung Strauchmischel (Bachweiden)
 - Neupflanzung Einzelbaum
 - Abbuchung Reallfläche 1.604 qm
- 9 Nebenanlagen
- 9.1 Garagen/ Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten. Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden.
- 9.3 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit Drainfuge, Schotterrassen.
- 9.4 Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der beworbenen Leistung errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe oder an Gebäudeseiten von Gebäuden auf einer Fläche von 2,50 m x 2,50 m zulässig. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen, welcher sie zugeordnet sind.
- 9.5 Außerhalb der Baugrenze sind Hinweisschilder bis 2 m Höhe und 1,5 qm Fläche im Bereich der Einfahrt zulässig. Eine Sammelwerbeanlage ist mit einer Größe von max. 5 qm und einer Höhe von max. 3,50 an der Abzweigung von der ED 14 zulässig.

- 9.6 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 10 Immissionsschutz**
- 10.1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit Teilflächenbezeichnung, z.B. GEeA
- 10.2 Gewerbegeräusche
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6,00 h bis 22,00 h) noch nachts (22,00 h bis 6,00 h) überschreiten:
- | Teilfläche | Fläche in m² | Emissionskontingente L _{eq} in dB(A) je m² |
|------------|--------------|---|
| GEe A | 7.856 | 60 / 45 |
| GEe B | 5.656 | 60 / 45 |
| GEe C | 1.768 | 60 / 45 |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- 10.3 Verkehrsgeräusche
Innerhalb der markierten Lärmpegelbereiche III und IV sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R_{red} der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Büroräume und ähnliches vorgesehen werden:
- | Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräume | R _{red} |
|------------------|--|--------------------------|
| IV | R _{red} ≥ 40 dB | R _{red} ≥ 35 dB |
| III | R _{red} ≥ 35 dB | R _{red} ≥ 30 dB |
- Die genannten Gesamtschalldämm-Maße R_{red} der Außenbauteile nach DIN 4109 sind im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation gegebenenfalls entsprechend anzupassen (vgl. auch Hinweis durch Text).
- 11 Bemaßung
- 11.1 Bemaßung in Meter, z.B. 7 m
- B Hinweise**
- 1 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße Kr ED 14 (15 m ab Fahrbahnrand).
- 2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
- Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände 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 hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 3 Nutzungsschablone**
- | GEe 1 | Art der Nutzung mit Nummerierung |
|-------------|----------------------------------|
| o SD | Bauweise Dachform |
| II GRZ 0,6 | Geschossigkeit Grundflächenzahl |
| WH 10 FH 14 | Wandhöhe Firsthöhe |
- 4
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 2449 Flurstücknummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- OD-E Ortsdurchfahrtsgrenze mit Angabe des Abschnitts und der Station
- 3.586km
- 487,5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN, z.B. 487,5
- 1 vorgeschlagene Bauparzelle
- vorgeschlagene Baukörper
- vorgeschlagene Linksabbiegespur
- 5 Stellplatznachweis**
Es gelten die Bestimmungen der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Walpertskirchen vom 12.05.2011.
- 6 Grünordnung**
Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBB vom 20.09.1992, zul. geä. durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI S. 286) zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich von verlegten Leitungskabeln ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.
Für die Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen sind folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:
- Bäume 1. Wuchsordnung**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Bäume 2. Wuchsordnung**
- | | |
|----------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
|----------------|------------|
- Bäume 1. Wuchsordnung**
- | | |
|---------------------------------|---------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Obstbäume lokaltypischer Sorten | |
- Sträucher**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |
- Pflanzqualitäten:** Einzelbäume 1. Wuchsordnung – H, 3xv, StU 18-20
Einzelbäume 2. Wuchsordnung – H, 3xv, StU 16-18
Sträucher – 2xv, 4-5 Tr., 100-150, Pflanzabstand 1,5 m
- 7 Ver- und Entsorgung**
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von 2,50 m für Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 8 Wasserver- und Abwasserentsorgung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein.
Das Niederschlagswasser wird über eine Rohrleitung in den westlich gelegenen Ringelsbach eingeleitet, der in den weiter nördlich gelegenen Wattendorfer Weiher (Fl.-Nr. 2351) mündet.
- 9 Immissionsschutz**
- Gewerbe und Verkehr
- I. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216024 / 4 vom 06.10.2016 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz und zu beachten.
- II. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
Es ist zu beachten, dass für die gewerblichen Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den beschriebenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes einzuhalten sind.
- III. Im Zuge der schrittweisen Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes können sich bei Bauvorhaben abweichende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen die Verkehrsgeräusche (vgl. Festsetzungen) ergeben. Innerhalb der Teilflächen GEeA und GEeB wird eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen, die keine Fenster an den straßenabgewandten Fassaden besitzen.
- Landwirtschaft
Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen.

- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern, 2016/01
- Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
- Gemeinde: München, den
- (Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2016 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 16.05.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2016 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 16.05.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Die Gemeinde Walpertskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.11.2016 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Walpertskirchen, den
- (Siegel) (Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Walpertskirchen, den
- (Siegel) (Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)