

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Sulzemoos Lkr. Dachau |
| Bebauungsplan | Am Lederhof 2. Änderung |
| Planfertiger | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung | Specht QS: Goetz |
| Aktenzeichen | SUL 2-62 |
| Plandatum | 14.06.2019 (Entwurf) |

Satzung

Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

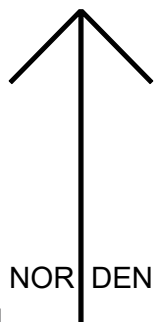


ohne Maßstab

Bebauungsplan:
"Am Lederhof"
Gemeinde Sulzemoos
Übersichtsplan

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München


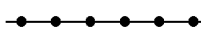


Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Fassung vom 08.06.2011, den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ in der Fassung vom 26.06.2012 und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzemoos 2. Erweiterung“ in der Fassung vom 07.09.2016.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO.
- 2.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.
- 2.1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- 2.2.1 Im GE sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 generell zulässig sowie Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise.

Nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks oder ähnlich wirkende Lagerflächen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

3.2 Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v. H maximal bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3

3.4 **H= 11m** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 11m

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf dem mit „**GE 2**“ festgesetzten Baugrundstück gemessen von dem per Planeinschrieb festgesetzten Höhenmaß (510,70 mÜNN) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika und bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der obersten Dachhaut.

Auf den Baugrundstücken „**GE 1, MI 1 und MI 2**“ im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen gemessen vom höchsten Punkt des Straßenteilstücks das an der Grundstücksgrenze entlang führt, bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der obersten Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika und bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der obersten Dachhaut.

3.5 Es werden maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es gilt abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Baukörper länger als 50 Meter sind zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Dachneigung wird mit maximal 35° festgesetzt.




5.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

5.3 Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sind nur Außenwände mit nicht spiegelnden Glasflächen oder mit Holzverschalungen zulässig. Grelle Anstriche sowie glänzendes Material als Verkleidung sind unzulässig.

6 Werbeanlagen




- 6.1 Werbeanlagen sind jeweils nur unterhalb der Dachtraufe oder an der Giebelseite von Gebäuden zulässig. Bewegte und wechselnd leuchtende Anlagen sind unzulässig.
- 6.2 Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen für Betriebe, Dienstleistung und Produkte, die nicht vor Ort angeboten werden, ist unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  private Verkehrsfläche
- 7.3 **P** Parkplatz
- 7.4  Straßenbegrenzungslinie

- 7.5 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos i. d. F. v. 08.10.2015.
- 7.6 Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. als Pflaster mit breiten Fugen, sofern keine gesetzlichen Regelungen z.B. des Gewässerschutzes dagegen sprechen.
- 7.7 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene, ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.8 Im Gewerbegebiet sind pro Betriebsgrundstück bis zu zwei Grundstückszufahrten (bzw. Ein- und Ausfahrten) zulässig.

8 Flächen für Versorgungsanlagen




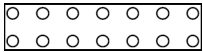
- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.2  Kraftwärmekopplung - Blockheizkraftwerk
- 8.3  Trafostation

- 8.4 Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen bzw. zu verkabeln.


9 Einfriedung

- 9.1 Als Einfriedungen sind sockellose, bis 2,0 m hohe Maschendrahtzäune oder Gitterzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.

10 Grünordnung

- 10.1  private Grünfläche
- 10.2  zu erhaltender Baum
- 10.3  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 10.4  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1m x 1m zu pflanzen. Je 25 laufende Meter ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- 10.5 Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.6 Mindest-Pflanzqualität: Höhe 60-100 cm, 3 bis 4 Triebe.
- 10.7 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall, spätestens nach einem Jahr, mindestens in der festgesetzten Mindest-Pflanzqualität, zu ersetzen.

11 Immissionsschutz

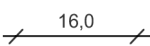
- 11.1  Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutz.
- 11.2 Wohnnutzungen sind innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen nicht zulässig.
- 11.3 Auf den gewerblichen Nutzflächen und den gemischt genutzten Flächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{w,T}$ (6.00 Uhr bis 22.00) und dem Nachtzeitraum $L_{w,N}$ (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), nicht überschreitet.

| Teilfläche | L _{W,T} “ | L _{W,N} “ |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| MI | 60 dB(A) /m ² | 45 dB(A) /m ² |
| GE | 66 dB(A) /m ² | 51 dB(A) /m ² |
| Parkplatz | 63 dB(A) /m ² | 48 dB(A) /m ² |

Für den Parkplatz ist ein nächtlicher Lkw-Verkehr zu unterlassen.

- 11.4 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie sind aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Richtlinie VDI 2714 „Schalldausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände, ungehinderter Schalldausbreitung zu den Immissionsorten ohne Berücksichtigung von Geräuschabschirmungen zu errechnen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
- 11.5 An der Nordfassade des Wohnhauses Nr. 1 Flurstück 1086 ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Nachtzeit nicht zulässig.

12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 12.2 510,70 m ü NN Höhenkote in Meter ü NN für das untere Bezugsmaß der in Ziff. 3.4 festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf der Fläche „GE 2“.

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13,

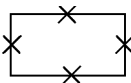
Hofkapelle, einschiffig mit dreiseitigem Schluss und gemauertem Vordach, 1922 erbaut, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, Nummer 615873

Bei der Planung baulicher Anlagen im Nähebereich der denkmalgeschützten Kapelle ist die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

2  Wasserfläche

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze


2  Zu entfernende Grundstücksgrenze

3  Böschung

4 1086/15 Flurstücknummer, z. B. 454

5  bestehende Bebauung

6  geplante Bebauung

7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

8  Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

9 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

10 Grünordnung

10.1 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende heimische Arten empfohlen:

10.2 Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Ulme, Eiche, Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Zitterpappel, Birke, Salweide.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm oder Heister, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 150-200 cm; Alleebäume mindestens 300 cm.

Sträucher: Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Weißdorn.

- 11 Immissionsschutz
Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen.
- 12 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 13 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt.
- 14 Schichtwasser, Grundwasser
Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.
- 15 Oberflächenwasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen bzw. Rigolenanlagen versickert werden. Vor Einleitung in die Rigolen sind Absetzanlagen einzurichten. Die Sickerseinrichtungen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu erstellen. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Für die Absetzanlagen gilt die RAS-EW 1.4.7. Das Niederschlagswasser ist gemäß ATV-DVWK-Merkblatt M 153 zu beurteilen und rückzuhalten. Die Rückhaltung erfolgt durch den erstellten Regenwasserkanal. Das Rückhaltevolumen ist nach dem ATV-DVWK-Merkblatt A 117 zu bestimmen. Sickerschächte sind mit einem Not-Überlauf an den gemeindlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.
- 16 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

| | |
|-----------------|--|
| Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. |
| Maßentnahme | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. |
| Planfertiger | München, den |
| | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München |
| Gemeinde | Sulzemoos, den |
| | Erster Bürgermeister Gerhard Hainzinger |

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.06.2019 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 08.08.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzemoos, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Gerhard Hainzinger

7. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom, Az. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Dachau, den

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Gerhard Hainzinger

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Gerhard Hainzinger