Gemeinde Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-33 Bearb.: Ang

Grünplanung Max Bauer Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3

85457 Wörth

Plandatum 23.04.2013

10.09.2013

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund § 2, 9, 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Umgriffs den rechtkräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Tratmoos, in der Fassung vom 14.10.2008

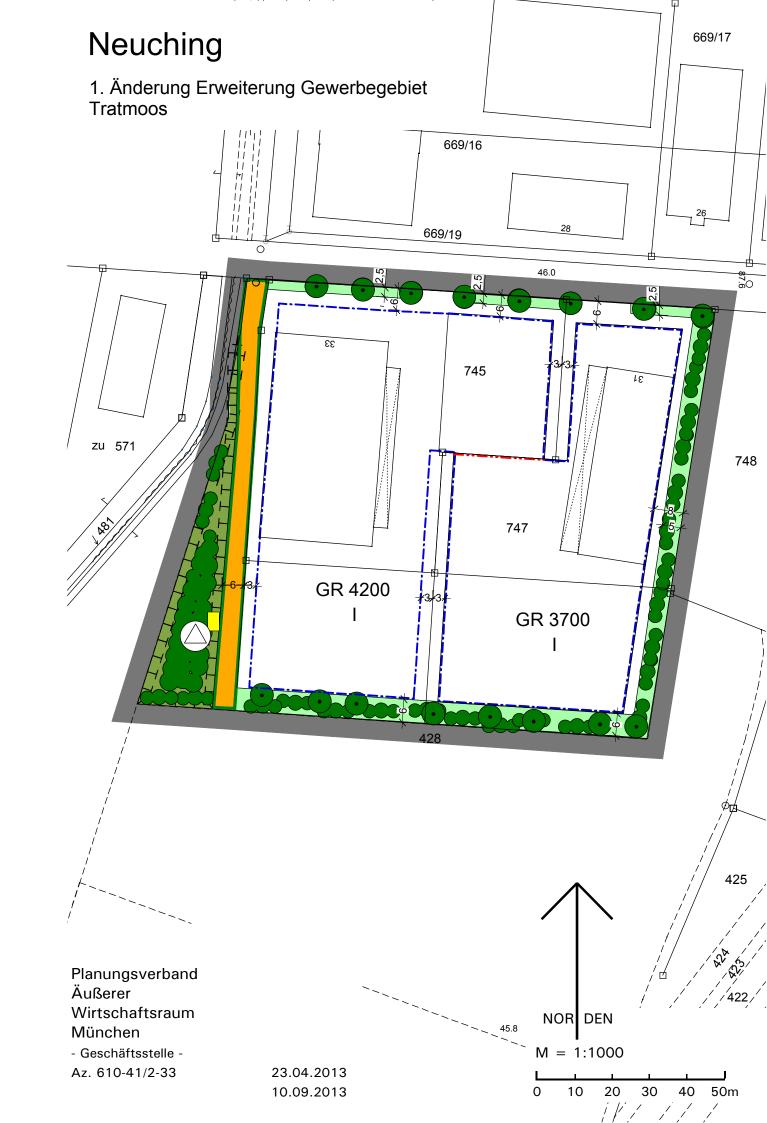
- Α Festsetzungen 1 Geltungsbereich 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan Änderung 2 Art der baulichen Nutzung Es wird eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung -BauNVO -festgesetzt, Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. 2.2 Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbständige Anlagen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zulässiger Betriebe bleiben davon unberührt. 3 Maß der baulichen Nutzung 3.1 GR 4200 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 4200 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs.4 BauNVO durch Stellplätze, und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. 3.3 Τ Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. 3.4 Die Wandhöhe für die eingeschossigen Hallen darf maximal 8,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schhittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Attika. 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 4.1 Baugrenze 4.2 Baulinie 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 wird angeordnet. 5 Bauliche Gestaltung
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung hat entlang der Längsseite der Gebäude zu verlaufen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Es sind Sattel- und Pult- und Sheddächer sowie begrünte Flachdachdächer

5.1

zulässig.

- 5.3 Die Dachneigung bei Satteldächern darf max. 15°betragen, bei Pultdächern max. 7°.
- 5.4 Als Dachdeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen.



Blecheindeckungen nur in beschichteter Ausführung zulässig.

- 6 Stellplätze, Lagerplätze
- 6.1 Stellplätze und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching,
- 7 Verkehr
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 8. Grünordnung
- 8.1 Private Grünfläche
- 8.2 zu pflanzender Einzelbaum
- 8.3 zu pflanzende Gehölzgruppen
- 8.4 Die private Grünfläche ist an der Süd- und Ostseite durch Pflanzung ca. 5 m breiter und 10 bis 25 m langer Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung auszubilden (mindestens zweireihig). Verbleibende Flächen sind als artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland entwickeln, d.h. sie sind zweimal jährlich nach Mitte Juli und Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
- 8.5 Die privaten Grünflächen dürfen weder bebaut, noch als Lagerplatz genutzt oder mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen befahren werden.
- 8.6 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 4xv, StU 20-25

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior Gew. Esche

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Trauben-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Liguster
Faulbaum
Hunds-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

- 8.7 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Anderweitig bereits festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
- 8.8 Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden, z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke.
- 8.9 Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind unzulässig.
- 8.10 Bei den Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4 m zu der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 8.11 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 9.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsflächen
- 9.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 840 qm umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 428 Gmkg. Niederneuching als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
- 9.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:
  - 1. eine 1.405 gm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 2882/1, Gmkg. Finsing
  - 2. eine 1.265 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 986, Gmkg. Oberneuching Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

9.5	Feldgehölz – Weiden-Faulbaum-Gebüsch mit Moorbirken-
	anteil

9.6 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetatinosbeständen und Tieren- August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung zu berücksichtigen.

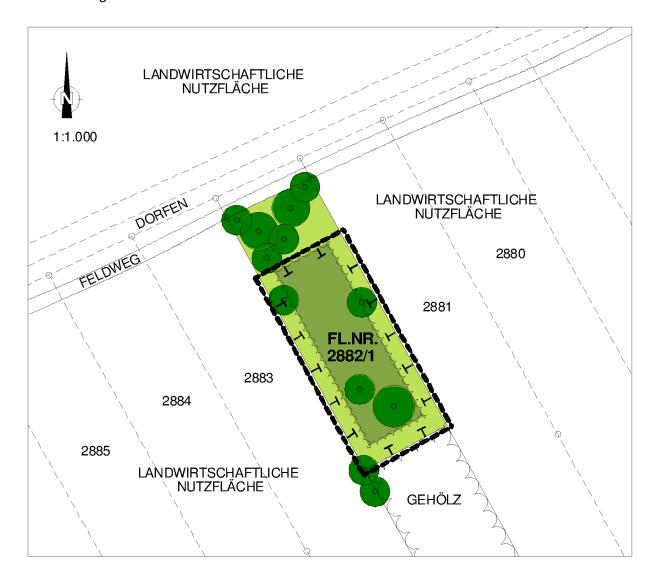
9.7 Ansaat artenreiche Feuchtwiese, Entwicklung zu Krautsaum durch Mahd 1x jährlich im Herbst

9.8 Die ökologische Aufwertung der externen Ausgleichsflächen wird wie folgt festgesetzt: Auf Fl.Nr. 2882/1 sind vorab die Fichten zu entfernen. Auf beiden Flächen ist danach ein Feldgehölz aus verschiedenen Weidenarten und

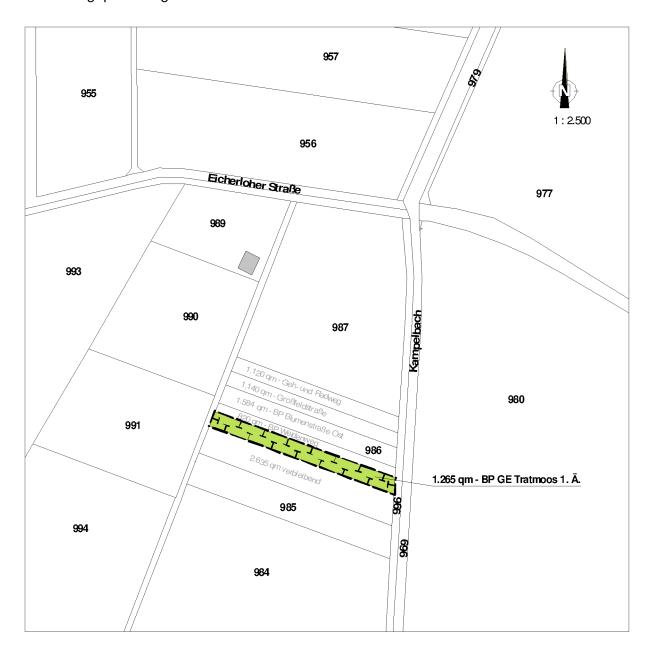
Faulbaum (Qualität vStr, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzabstand 1,5 m) zu pflanzen. Mindestens 10 % der Flächen sind mit Betula pubescens (Moor-Birke, Qualität Heister, 2xv, mB, 175-200) zu bepflanzen.

An den Rändern ist zu den Nachbargrundstücken ein mindestens 4 m breiter Streifen mit artenreicher Feuchtwiese anzusäen, der einmal jährlich im Herbst zu mähen ist (Entwicklungsziel Krautsaum). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.





### 9.11 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 986/T M 1:2.500



### 10 Einfriedungen Lagerhöhe

- 10.1 Zulässig sind nur sockellose Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Ausnahmsweise sind Mauern im Bereich der Zufahrten zulässig. Die Höhe der Mauern darf max. 1,20 m betragen.
- 10.2 Am südlichen, westlichen und östlichen Ortsrand dürfen Lagerflächen nur bis zu einer Stapelhöhe von max. 3,0 m errichtet werden.

### 11. Werbeanlagen

11.1 Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Werbeanlagen, die die Dachtraufe überragen sowie Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame, Lichtreklame oder Scheinwerfer.

#### 12 Immissionsschutz

12.1 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> in Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents L<sub>EKzus</sub> in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L<sub>EK</sub> verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten, Immissionspegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

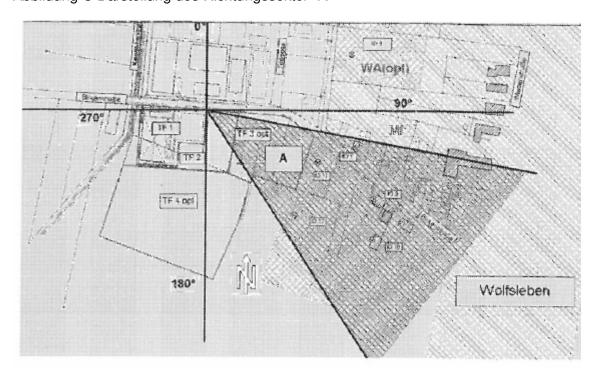
Tabelle A: Zulässiges Emissionskontingent L<sub>EK</sub> tags und nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen

GE-Teil- Fläche	Fläche /ca.	Emissionskontingent [dB(A)/m²]		
riache		L <sub>EK,tags</sub>	L <sub>EK,nachts</sub>	
TF 1	5.000	61	47	
TF 2	3.600	61	47	
TF 3 opt	7.000	56	0	
TF 4 opt	17.200	60	45	

12.2 Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{\text{EK}}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{\text{EKzus}}$ . Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten x = 4487553 und y = 5345992. Die Grandzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegen im geografischen Norden.

Tabelle B: Zusatzkontingent L<sub>EKzus</sub> für den Richtungssektor A in dB(A)/m<sup>2</sup>

Richtungs-	Zusatzkontingent [dB(A)/m²] Sektor A 100° – 145°		
Sektor	L <sub>EK,zus</sub> , <sub>Tag</sub>	LEK,zus , Nacht	
TF 1	10	9	
TF 2	10	9	
TF 3 opt	4	0	
TF 4 opt	8	8	



- 12.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>EKJ</sub> durch L<sub>EK, i,k</sub> zu ersetzten ist.
- 12.4 Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.
- 12.5 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkungen 1 der DIN 4109:1989-11, Abschnitt 4.1 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technisch Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109:1989 eingehalten werden. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989 zugrunde zu legen.
- 12.6 In den Betriebsleitwohnungen sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.
- 12.7 Eine Befreiung oder abweichende Emissionskontingente sind in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- 13 Versorgungsanlagen



Trafostation

14. Maßangabe

<del>/</del>5/

Maßangabe in Meter (z.B. 5 m)

В	Hinweise						
1	G-	—= be	estehende Grur	ıdstücksgre	nzen		
2	746	be	estehende Flur	Nr. (z. B. Fl	ur Nr. 746	)	
3	Sämtliche B. Wasserversorg	auvorhaben Jung und Abw	müssen vo asserbeseitigu	•	-	an die ssen sein.	zentrale
4	Photovoltaikan	lagen in der [	Dachfläche sind	bis zu eine	r Fläche v	on 9 qm zı	ılässig.
(	Die Ausgleichsfl Ökokonto entno durch flächige gesonderten Fes	mmen. Sie w Bepflanzung	rurde bereits dı ökologisch a	urch die An	ılage eine:	s Gewässe	ers sowie
6	Bei Baumpfla landwirtschaftli			von 4,00	m zu (	den angre	nzenden
Karteng	rundlage:	di	gitale Kartengrı	ındlage Ma	ßstab 1:10	000	
Maßen	tnahme:		anzeichnung z sine Gewähr für			r bedingt (	geeignet;
Planfertiger:		М	ünchen, den				·•
		 (F	lanungsverban	d Äußerer V	Wirtschafts	sraum Mün	chen)
Gemeinde:		N	euching, den				
		 (H	Ians Peis, Erste	er Bürgerme			

# Verfahrensvermerke

1.		ng des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
		der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in hat in der Zeit vom bis einschlauGB).
	zum Vorentwurf des Beb	der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auungsplans in der Fassung vom hat mit seinschl stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1
	Entwurfs des Bebauungspla	des vom Marktgemeinderat am gebilligten ans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
		eteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum lanentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit stattgefunden.
		n Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
		Neuching, den
	(Siegel)	(Hans Peis, Erster Bürgermeister
2.	erfolgte am; dab sowie auf die Einsehb	achung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan bei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB barkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft
		Neuching, den
	(Siegel)	(Hans Peis, Erster Bürgermeister