

Verfahrensmerkmale

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.12.2008 gefasst und am 19.12.2008 ordentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Verentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2009 hat in der Fassung vom 27.02.2009 bis 20.03.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Verentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2009 hat in der Fassung vom 27.02.2009 bis 20.03.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Verentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2009 hat in der Fassung vom 27.02.2009 bis 20.03.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.03.2009 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2009 hat in der Zeit vom 21.09.2009 bis 23.10.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Verentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2009 hat in der Fassung vom 27.02.2009 bis 20.03.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.03.2009 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2009 hat in der Zeit vom 21.09.2009 bis 23.10.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2009 wurde vom Gemeinderat am 01.12.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)
Steinkirchen, den
(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.01.2010; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)
Steinkirchen, den
(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

Immissionsschutz

- In den Einreisenehmungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVO die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsverfahren (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben genommene Grundstücksfläche überausbaren überausbaren Flächenverhältnisse verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Wasserwirtschaft
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3. Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

4. Vor Anstellung abwasserintensiver Betriebe ist das VWVA Freising zu hören.

5. Gegen möglicherweise auftretendes Schicht- und Hängwasser sind die Bauvorhaben zu sichern.

6. Beseitigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine beschränkte Erlaubnis des Landratsamts Erding erforderlich.

7. Für Aufschüttungen ist nur unbedenkliches Bodenmaterial zu verwenden.

Gründordnung
8. Freiflächengestaltung
In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 BauVO die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplans durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulücke zu gewährleisten und eine Umsetzung der grundorientierten Festsetzungen sicherzustellen.

9. Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Erst in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (max. 3.00 m Basisbreite, 1.00 m Kronenbreite, 1.50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1.00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

10. Dachbegrünung
Gering geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

11. Begrünung von Wänden
Größere, ungeladene, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sollten mit Rankpflanzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist Rücksicht zu nehmen.

12. Leuchtmittel
Die Verwendung natriumbampf Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeregt.

13. Nachbarschaftsrecht
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBG einzuhalten:
0,50 m für Gebäude niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gebäude höher als 2,00 m Wuchshöhe

Denkmalchutz
14. Beim Eingriff in den Boden ist auf archäologische Bodenfunde zu achten. Bodenfunde sind zu melden.

Erdarbeiten

15. Bei Baupflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdarbeiten und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste zu berücksichtigen. Immissionsanteile außer Betracht.
Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sind nachzupflanzten, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und argerecht zu entwickeln sind.

Kartengrundlagen:
Maßentnahme:
Digitale Flurkarte
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:
München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:
Steinkirchen, den
(Ursula Eibl, Erste Bürgermeisterin)

sowie Obstbäume und vergleichende Arten.

- 12.7.3 Sträucher
VStR, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Eunymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salix-Weide
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
und vergleichende Arten.

12.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Die erforderlichen Kompensationsflächen werden am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans/ Gründordnungsplans bereit gestellt.

Die detaillierte Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

12.8.1 Bereinstellung am Ort des Eingriffs auf Flurnummer 51 (Teilfläche), Gemarkung Steinkirchen
Geplante Maßnahmen:
Anlage ersandengrünender Baum-/ Strauchbestände
Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit Mägierrassensäumen

13 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Rückhaltebecken (naturnahe Ausprägung als Kompensationsfläche)

14 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 505,20 m über NN nicht überschreiten. Abgrabungen sind unzulässig.

15 Immissionsschutz
15.1 Festsetzung von IFSP
Es werden „Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleistungspiegel“ (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

Zulässige IFSP (dB(A) pro m ²)	Emissionsbezogene Sk.	Stw. (m ²)	Tagzeit	Nachtzeit
GE 7 (F.Nr. 51 und Ff. F.Nr. 52)		5.983	69	55

Stw.: Grundstücksfläche
Tagzeit: 22° bis 6° Uhr
Nachtzeit: 22° bis 6° Uhr

Die Begründung der Fläche hat gemäß Ziffer 12.8 und entsprechend den Artenlisten gemäß Ziffer 12.7.1, 12.7.2 und 12.7.3 zu erfolgen.
Verriegelung
Eine Verriegelung von Flächen ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Wasserdurchlässigkeit
Deckschichten ist Vorrang einzuräumen. Zu verwenden sind Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit

Tagzeit	Nachtzeit
69	55

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten an den maßgeblichen Immissionsorten der südlich benachbarten Wohnbebauung (Bebauungsplan „Steinkirchen I“) zu keiner Überschreitung der anteilig zulässigen Immissionsanteile IA führt. Die anteilig zulässigen Immissionsanteile errechnen sich wie folgt je m² überbaubarer Grundstücksfläche SGF aus den hierfür festgesetzten IFSP und dem Abstandsmaß Ds zwischen Teilschallquelle und Immissionsort:
IA = IFSP · Ds
Ds = 10 log (4ds²)
s: horizontaler Abstand von Teilschallquelle zu Immissionsort (m)

Der gesamte zulässige Immissionsanteil einer Anlage ergibt sich aus der energetischen Summe der Immissionsanteile, die je m² für die von der Anlage betroffene überbaubare Grundstücksfläche errechnet werden.

15.2 Zulässigkeit von „Betriebsleiterwohnungen“
Im Gewerbequartier GE 7 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

16 Bemessung
Maßangaben in Metern, z.B. 5,0 m

B Hinweise
bestehende Grundstücksgrenze
aufzubauende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer
Bezeichnung von Gewerbequartieren

6.4 Der Dachüberstand darf 1,1 m nicht überschreiten.

6.5 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

7 Fassaden

An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Es sind entweder Putz- oder Holzverkleidungen oder Holzkonstruktionen zulässig.
6.2 Gebäude, die länger als 15 m sind, müssen durch vertikale Elemente (z. B. Stützzentren) gegliedert werden.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschossbereich am Gebäude angebracht werden. Lichtwerbung ist unzulässig.

9 Einfriedung

9.1 Einfriedungen sind als Holzzaune mit entkoppelter Lattung von maximal 1 Meter Höhe und als Maschendrahtzaune von maximal 1 Meter Höhe, die mit natürlichen Gehölzen zu hinterpflanzen sind, zulässig.

9.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

10 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter müssen entweder in den Gebäuden untergebracht werden oder mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

11 Ein- und Ausfahrten

11.1 Ein- und Ausfahrten zur Gemeindeverbindungsstraße sind nicht zulässig.

12 Gründordnung / Ausgleich

12.1 zu bepflanzende Fläche auf dem privaten Grundstück
Die Begründung der Fläche hat gemäß Ziffer 12.8 und entsprechend den Artenlisten gemäß Ziffer 12.7.1, 12.7.2 und 12.7.3 zu erfolgen.

12.2 Verriegelung
Eine Verriegelung von Flächen ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Wasserdurchlässigkeit
Deckschichten ist Vorrang einzuräumen. Zu verwenden sind Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit

12.3 wie Porenpflaster, Rasenputzpflaster, Sandputzpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterterrassen, Kies und vergleichbare Beläge.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen sind als Pflanzfläche auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesensfläche zu gestalten oder flächig mit Bodedeckern zu versehen und gemäß Ziffer 12.4 mit Gehölzen zu überstellen.

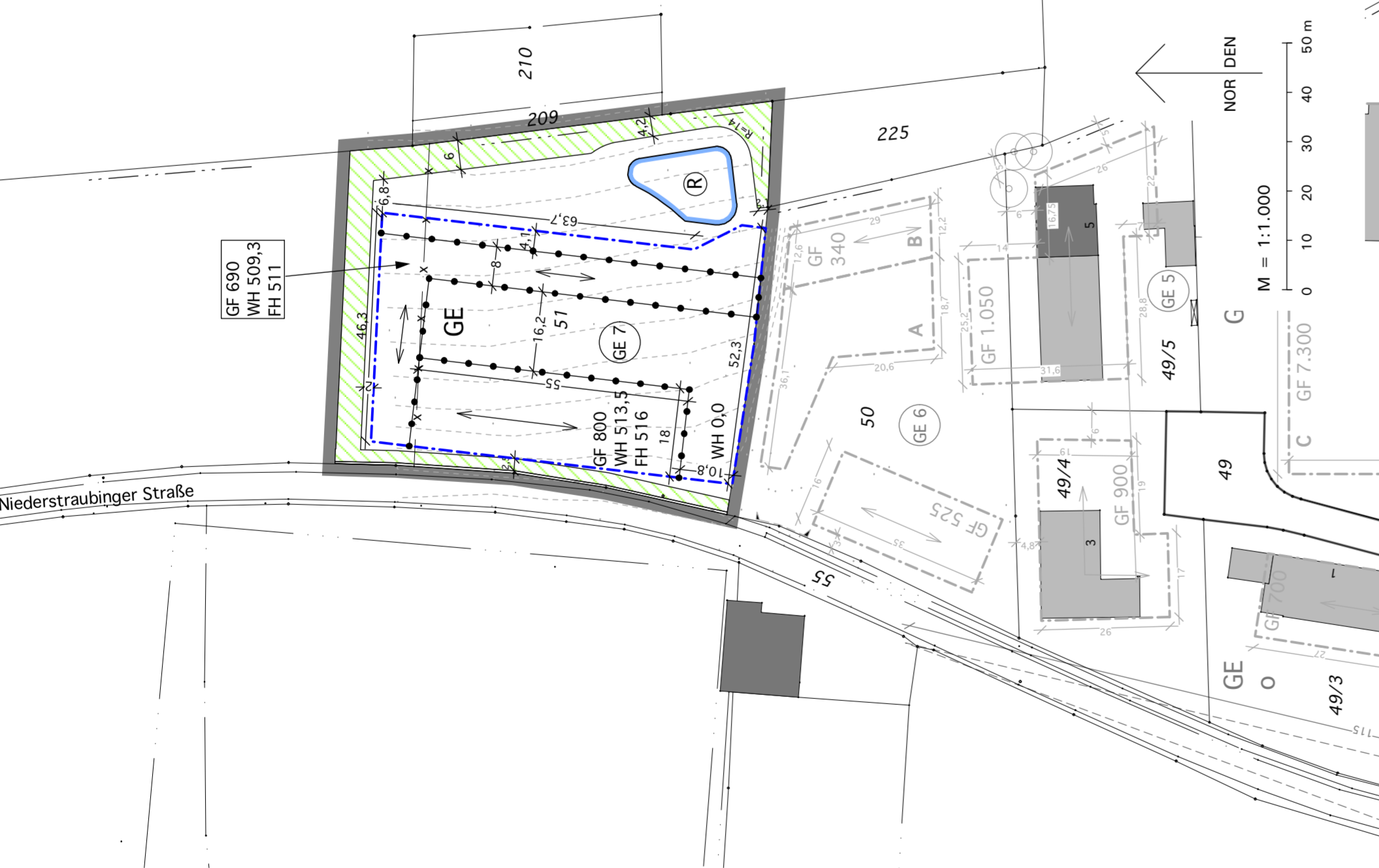
12.4 Pflanzmaßnahmen
Zur Begründung der privaten Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie gemäß den Artenlisten und den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Je 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung oder zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend Artenlisten 12.7.1 und 12.7.2 zu pflanzen.
12.5 Pflanz- und Saatarbeiten
Im Bereich der Pflanzflächen hat ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,60 m, im Bereich von Rasen- und Wiesensflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachmännisch durchzuführen.

12.6 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und argerecht zu entwickeln sind.

12.7 Artenliste
Bei der Gehölvverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit vertutlich, einzuhinwirken.

12.7.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: v:Hei, 200-250
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Lind
sowie Nussbäume und vergleichende Arten.

12.7.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: v:Hei, 150-175
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hasel
Malus sylvestris Äpfelweiblich
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eibersche



- ### A Festsetzungen
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2 Art der baulichen Nutzung
2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2.2 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
 - 3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
3.2 GF 800 höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bau- raumes in Quadratmetern (z. B. 800 qm).
3.3 Abgrenzung eines unterschiedlichen Nutzungsmaßes
 - 4 Bauweise, Baugrenzen
4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
4.2 Gebäude von mehr als 50 m Länge sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassaden gegliedert werden.
4.3 Baugrenze
4.4 einzuhaltende Hauptfriesrichtung
 - 5 Wandhöhe und Firsthöhe der Gebäude
5.1 WH 513,5 maximale Wandhöhe über NN, z.B. maximale Wandhöhe 513,5 m über NN
Bei Gebäuden mit Putzdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe der Wand unterhalb des Firsts als Firsthöhe gem. Pkt. 5.2 festgesetzt.
5.2 FH 516 maximale Firsthöhe über NN, z.B. maximale Firsthöhe 516 m über NN
 - 6 Dächer
6.1 Die Dachneigung wird mit 15°-20° festgesetzt.
6.2 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
6.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

Steinkirchen
VG Steinkirchen, Lkr. Erding
Gewerbegebiet Erweiterung

Planungs- und
Bebauungsplan

Planungsbüro für kommunale Planungen
Neustadt 449 84028 Landshut
Fon 0871.630864
Fax 0871.630864
E-mail: info@komplan-landshut.de

17.02.2009
24.03.2009

Planum

Die Gemeinde Steinkirchen erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie 8 ff Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

