



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Gewerbegebiet Süd II"

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hörgerthausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), der Bauordnung (BauVO) in der Fassung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 54) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

## Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungspläne.

### 2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

#### 2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2.1.2 Baugrenzen
- 2.1.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 2.1.4 Straßenbegrenzungslinie
- 2.1.5 Gehweg
- 2.1.6 Geh- und Radweg
- 2.1.7 öffentliche PKW-Parkfläche (Längsparker)
- 2.1.8 Baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung	z.B. (GEe)	max. zulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,6	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 8)
Satteldach (SD)	(z.B. 12°-25°)	Bauweise (z.B. o)	
Flachdach (FD)		max. zulässige Wandhöhe (z.B. 10,0 m)	

- 2.1.9 offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1.10 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) einschließlich Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung gemäß Geräuschemissionskontingenterierung
- 2.1.11 zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallschutzempfindung (IFSP) gemäß Ziffer 2.3.6 der textlichen Festsetzungen
- 2.1.12 Freizuhaltenen Sichtfelder
- 2.1.13 Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- 2.1.14 Geh- und Radwege
- 2.1.15 L = Leitungsrechte
- 2.1.16 F = Fahrrechte

#### 2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- 2.2.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2.2 entfallende Grundstücksgrenze
- 2.2.3 Flumnummer
- 2.2.4 bestehende angrenzende Bebauung
- 2.2.5 Regenrückhaltebecken
- 2.2.6 Höhenlinien des Bestandsgeländes in Meter NN
- 2.2.7 Böschung
- 2.2.8 Bauverbotszone an Staatsstraßen (20m)
- 2.2.9 Mindestabstand für Bebauung gemäß Befreiung (15m)
- 2.2.10 Ortsdurchfahrtsbreite St 2085

#### 2.3.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 2.3.1 Art der baulichen Nutzung
 

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen und Nutzungsregeln als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Für Teilflächen des Gewerbegebietes sind hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächenzahl unter Ziffer 2.3.6 dieser Satzung die Grenzwerte der zulässigen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallschutzempfindung (IFSP) nach DIN 18005 festgesetzt.
- 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung
 

Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Außerdem sind die nachstehend dargestellten Baugrenzen anzuhalten. Für die zulässige Grundfläche von Einzelgebäuden gilt zusätzlich: zulässige Gebäudehöhe: max. 50 m, zulässige Gebäudebreite: max. 22 m. Für die notwendigen Abstände gilt Art. 6 BayDO.
- 2.3.3 Bauweise
 

Die zulässige Wandhöhe von Gebäuden (siehe Nutzungsschablone) wird gemessen ab Oberkante Ruhfußboden im Eingangsbereich des Erdgeschosses bis Scheitelpunkt Wand-Dachhaut. Sie ist gemäß der jeweiligen Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt. Der Gebäudeanschluss an Außenwänden von Gebäuden darf maximal 1m unter Oberkante des Ruhfußbodens im Erdgeschoss liegen.
- 2.3.4 Die einzuhaltenden Abstände der Baukörper zu Grundstücksgrenzen (Abstandsflächen) sind gemäß den dargestellten Baugrenzen aus dem Plan herauszumessen.

- 2.3.5 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen gemäß der bayerischen Bauordnung zulässig.
- 2.3.6 Äußere Gestaltung der Baukörper
 

Dachform: Flachdach oder Satteldach, symmetrisch geteilt  
Dachneigung: 12-25°  
Dachdeckung und Außenwände: unzulässig sind reflektierende und glatte Materialien und Farben
- 2.3.7 Einfriedungen, Stützmauern und Geländeerhöhungen
 

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 200 cm zulässig. Innerhalb freizuhaltenen Sichtfelder für den Straßenverkehr jedoch nur bis 80 cm über Fahrbahnhöhe. Es dürfen keine großen Fassadenrische verwendet werden. Zäunanlagen sind sozioökologisch auszuführen. Mit der Umzäunung ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.
- 2.3.8 Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 160 cm zulässig. An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur für Abragungen zulässig. Stützmauern für Aufschüttungen sind nur mit mindestens einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. An Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Straßenräume und bestehende Bebauung angrenzen, sind Stützmauern für Aufschüttungen nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 80 cm zulässig.
- 2.3.9 Geländeerhöhungen durch Abtrag sind bis zu einer Höhe von 200 cm zulässig. Geländeerhöhungen durch Auftrag sind bis zu einer Höhe von 150 cm zulässig.
- 2.3.10 Immissionschutz
 

Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen:  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schallschutzempfindung (IFSP) nach DIN 18005 (tags 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.
- 2.3.11 Kontingenterierung der Geräuschemissionen:

Teilbereiche	IFSP LWA' in dB(A)/m²	tags	nachts
Grundflächen innerhalb des Gewerbegebietes "Hörgerthausen Süd"	60	45	
Vergrößerung des Gewerbegebietes "Hörgerthausen Süd" nach Süden	64	49	
Grundstück am südlichen Rand des Geltungsbereiches	65	50	

- 2.3.12 Die Festsetzung der IFSP bezieht sich nur auf Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten. An Immissionsorten innerhalb der Gewerbegebiete sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Zusatzbestimmung mit Vorbelastung von benachbarten Betrieben) einzuhalten.
- 2.3.13 Die Prüfung der Einhaltung der IFSP erfolgt nach DIN ISO 9613:2 durch ein Gutachten, das zusammen mit dem Bauantrag unangetroffen vorzulegen ist (Detail zum Rechenverfahren siehe Begründung).
- 2.3.14 Ein Verzicht auf das Prüfungsgutachten ist in Einzelfällen (z.B. hitzearme Betriebe) möglich (siehe Begründung).
- 2.3.15 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalleistung von Außenbauteilen sind die Lärmrichtwerte IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 und erforderliche bewertete resultierende Schallschirm-Maße von  $r_{w,ref} = 35$  bzw. 40 dB (Büros bzw. Wohnungen) zugrunde zu legen (siehe Begründung).
- 2.3.16 Schall- und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen Baulösungsmöglichkeit auszustatten (siehe Begründung).
- 2.3.17 Die Erschließung der Baugrundstücke ist nur von der geplanten Erschließungsstraße aus möglich. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von der Staatsstraße St 2085 sind nicht zulässig.

#### 2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 2.4.1 Die Stellplatzanzahl der Gemeinde Hörgerthausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung
 

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Betrug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Im Bebauungsplangebiet ist möglicherweise in Teilbereichen mit Schicht- bzw. mit Hangwasser zu rechnen. Die geplanten Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
- 2.4.3 Stromversorgung
 

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschleife an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschleife für die EVU, Fernmeldeweisen, Kabelnetze und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsunternehmen in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
- 2.4.4 Brandschutz
 

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Techn. Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat genehmigen. In Abständen bis zu 200 m sind Feuerlöscheinrichtungen. Als Feuerlöscheinrichtungen gelten auch öffentliche und private Feuerlöscheinrichtungen. Bei Außenbalkonen im Dachgeschoss müssen die zur Rettung notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (Zweiter Rettungsweg).
- 2.4.5 Denkmalschutz
 

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DVGW und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
- 2.4.6 In den Bauunterlagen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kolierung darzustellen.
- 2.4.7 Gewerbebetriebe:
 

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrens ist im Einzelfall über ein Schallgutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- 2.4.8 Von der Pflicht zur Erstellung eines Schallgutachtens kann nur die Immissionschutzempfindung des Landesamtes Freising auf schriftlichen Antrag des Bauwerbers befreit, z.B. wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

### 3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

#### 3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.1 öffentliche Grünflächen
- 3.1.2 private Grünflächen
- 3.1.3 z.B. zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.3
- 3.1.4 zu pflanzende Sträucher gemäß Ziff. 3.3.5
- 3.1.5 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)
- 3.1.6 artenreiches, extensiv genutztes Grünland
- 3.1.7 Magerwiese auf Böschung
- 3.1.8 Nasswiese
- 3.1.9 wechsellückige Hangmüden, durch Geländemodellierung zu gestalten
- 3.1.10 Röhrichtentwicklung in naturnahem Zustand durch Regenrückhaltebecken
- 3.1.11 zu erhaltender Baumbestand
- 3.1.12 geplante periodische wasserführende Hangmüde

#### 3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.2.1 an den Bebauungsplan angrenzende kartierte Biotop

#### 3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- 3.3.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzudecken, soweit sie nicht mit Gehwegen beplant werden.
- 3.3.2 Die gekennzeichneten privaten Grünflächen zur Ortsrandbegrünung auf Gewerbegrundstücken sind von baulichen Anlagen freizuhalten, als Vegetationsflächen zu unterhalten und gemäß Ziff. 3.3.4 und Ziff. 3.3.5 zu bepflanzen.
- 3.3.3 Festgesetzte Baumplanungen mit Festsetzung der Baumart
 

A =	Acer platanoides - Spitzahorn
Q =	Quercus robur - Stieleiche
T =	Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzgröße: Hst. 3vx, StU 18-20
- 3.3.4 Festgesetzte Baumplanungen:
 

Im Gewerbegebiet ist je 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Für zu pflanzende Bäume sind die Arten aus nachfolgender Liste zu wählen:

Acer campestre - Feldahorn	Salix alba - Weiden
Acer platanoides - Spitzahorn	Sambucus - Sanddorn
Betula pendula - Hängebirke	Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Vogelkirsche
Prunus avium - Elsenerle	Schwarz-Weißdorn
Sorbus aucuparia - Schwarze Mehlbeere	Winterröhre
Tilia cordata - Winter-Linde	Winterröhre

Pflanzgröße: Hochstämme StU 14-16 cm bzw. StU 300-350.
- 3.3.5 Festgesetzte Strauchplanungen:
 

Für festgesetzte Strauchplanungen sind nur Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Cornus sanguinea - Hirtengötte	Hirtengötte
Corylus avellana - Hasel	Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster	Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenrosche	Heckenrosche
Rosa canina - Hundrose	woll. Schneeball
Viburnum lantana - wolle. Schneeball	Wasserschneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball	
- 3.3.6 Pflanzfrist
 

Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten fertigzustellen. Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken sind jeweils ein Jahr nach Bezugsfrist der Gebäude fertigzustellen.
- 3.3.7 Ausgleichsmaßnahmen
 

Als Ausgleich für entfallende Eingriffe im Sinne der Eingriffregelung in der Bauleitplanung werden dem Bebauungsplan nachfolgende Ausgleichsflächen zugeordnet: Flurstück Nr. 208, Gntg. Hörgerthausen: Grundfläche 2617,50 m², Flächenwert 2,994 m²; Flurstück Nr. 412, 464, Gntg. Hörgerthausen: Anbaufläche: 6776 m², Flächenwert 3,966 m² gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Gesamtfläche 5590 m², Flächenwert 4481 m². Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Erreichung der geforderten Flächenwerte sind gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sowie den entsprechenden Plananlagen durchzuführen. Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind gemäß den Planzeichen und den Pflanzgebieten Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten unter Ziffer 3.3.3 und 3.3.5 zu pflanzen. Sonstige überhöhte Ackerflächen auf Ausgleichsflächen sind mit autochthoner Saatgutmischung für Feuchtwiesen und Hochstaudenrisen anzubauen. Wissen- und Hochstaudenrisen sind im Turnus von 2-3 Jahren zu mähen. Mähtät ist zu entfernen. Bäume sind gegen Witterung zu schützen. Gemäß der Pflanzanleitung sind Geländemodellierungen zur Herstellung von Rücklaufmäden und flachen Aufwässern herzustellen. Die Maßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten. Die Mähtät der Ausgleichsflächen für das bayerische Ökotoxikatalyst ist direkt an die Untere Naturschutzbehörde im Landkreis Freising mittels digitalem Meldebogen durchzuführen.
- 3.4.0 HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
  - 3.4.1 Vorhandener und zu erhaltender Gehölzbestand
 

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhaltende und der angrenzende vorhandene Baum- und Strauchbestand sind vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen. Die dabei zu beachtenden Schutzmaßnahmen sind der DIN 18920 zu entnehmen.
  - 3.4.2 Mit den Unterlagen zur Baugenehmigung ist ein Freilichgestaltungsplan einzureichen. Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Die Maßnahmen des BodSchV und der BImSchV sind zu beachten.

### 4.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1.0 Der Gemeinderat Hörgerthausen hat in der Sitzung vom .....2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2017 einstimmig bekräftigt.
- 4.2.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom .....2017 hat mit Einleitungsdatum in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 stattgefunden.
- 4.3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom .....2017 hat mit Einleitungsdatum in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 stattgefunden.
- 4.4.0 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 öffentlich ausgestellt.
- 4.5.0 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der zuletzt geänderten Fassung vom .....2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2017 bis einschließl. ....2017 beteiligt.
- 4.6.0 Die Gemeinde Hörgerthausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2017 als Satzung beschlossen.
- 4.7.0 Die einstimmige Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte am .....2017. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Hörgerthausen, .....2017  
 (Siegel) Michael Höbner  
 Erster Bürgermeister



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Gewerbegebiet Süd II" ORTSTEIL Hörgerthausen FLURST. NR. 14/17, 14/21, 14/22, 14/23 T1, 271 T1, 272 T1, 807 T1 GEMARKUNG HÖRGERTSHAUSEN

M.1: 1000  
 GEMEINDE HÖRGERTSHAUSEN  
 LANDKREIS FREISING

ENTWURF: 21.02.2018  
 GEÄNDERT: 11.04.2018

Michael Höbner  
 Erster Bürgermeister

Albert Schneider  
 Landschaftsarchitekt und Stadtplaner