BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ATTENKIRCHEN NORD - WEST M 1 : 500

GEMEINDE : ATTENKIRCHEN
VERWALTUNGSGEM : ZOLLING
LANDKREIS : FREISING

PLANUNG

ARCHITEKT
DIPL.ING. MANFRED HUBER
UNTERE DORFSTRASSE 21 A
85405 BAUMGARTEN
TEL.: 08756 / 2208
FAX: 08756 / 2108

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
HAASE UND SÖHMISCH
ANGERBRUNNENSTRASSE 10
85356 FREISING
TEL.: 08161 / 81080

STAND : 6.3.95
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.5.95
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31.7.95

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ATTENKIRCHEN NORD - WEST"

Das Plangebiet umfaßt die Flurnummern 249 (Kreisstrasse FS 16), 280/2 (Zufahrt zum Wertstoffhof) 247 (im Süden vorbeiführende Straße oberhalb des Hanges), 195, 197 der Gemarkung Attenkirchen

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Manfred Huber
Untere Dorfstr. 21 A
85405 Baumgarten
Tel. 08756/2208
Fax 08756/2108

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Planungsrechtliche Vorraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird aus der sich in Neuaufstellung befindlichen ersten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, einen Standort für ansiedlungswillige einheimische und nachfrageorientierte Gewerbetreibende zur Sicherung und Ausübung ihres Gewerbes in der Gemeinde Attenkirchen zu schaffen. Ferner soll die ordnungsgemäße innere und äußere Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes an dieser Stelle im Gemeindegebiet von Attenkirchen gesichert werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet mit einer Größe von 10.200 m² liegt ca. 1000 m westlich der Gemeinde Attenkirchen, östlich des Wertstoffhofes. Im Norden begrenzt die Kreisstrasse FS 16 das Bebauungsgebiet. Das Gelände fällt um ca. 8 m im westlichen Bereich und um ca. 13 m im östlichen Bereich nach Norden ab. Da das Areal als potentiell rutschgefährdet bekannt ist, wurde das LGA Grundbauinstitut mit einer Baugrunduntersuchung, sowie einer Standsicherheitsbeurteilung des Hanggeländes beauftragt. Auf Grund dieser Untersuchung wird festgestellt, daß eine Bebauung des Areals als Gewerbegebiet generell möglich ist. Es sollte aber für jedes Gebäude ein Standsicherheitsnachweis geführt werden.

C. Geplante Bebauung und deren Nutzung

A) Bebauung:
Das gesamte Baugebiet liegt an einem nach Norden abfallenden Hang. Am westlichen Ende beträgt die Höhendifferenz 6 m, am östlichen Ende 12m. Da der süd-östliche Bereich besonders steil ist, wird hier durch das Festlegen der Bebauungsgrenzen eine Bebauung dieses steileren Hangbereiches von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Erschließung von West nach Ost wird das Grundstück in 2 Streifen von ca. 30 - 40 m Tiefe geteilt. Eine weitere Teilung in verschieden große Einzelgrundstücke ist somit problemlos möglich. Da der Bereich südlich dieser Erschließungsstrasse steiler ist, wird in diesem exponierten

Bereich eine Bebauung senkrecht zum Hang gewählt. Der Hang wird somit durch die neue Bebauung nicht abgeriegelt, er bleibt in N-S Richtung offen. Im etwas schmaleren und flacheren Bereich nördlich der Erschließungsstrasse ist die Bebauung dagegen paralell zum Hang.
Da die einzelnen Grundstücke grundsätzlich nur von der Erschließungsstrasse her erschlossen werden sollen, wird von dieser aus auch die maximale Wandhöhe definiert. Um bei einer möglichen niedrigen Bebauung das bergseitige Verschwinden des Baukörpers im Gelände zu vermeiden, wird bei Wandhöhen unter 6 Metern ein Flachdach mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.
In der Hängigkeit des Baugebietes liegt auch die Begründung für den Ausschluß von Lagerplätzen als selbständige Anlagen: ohne Gebäude, die den notwendigen Geländesprung auffangen können, würden durch reine Lagerplätze die entstehenden waagrechte Ebenen von allzuhohen Stützmauern begrenzt werden.

B) Nutzung:
Das gesamte Baugebiet wird als Gerwerbegebiet ausgewiesen. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 1000 m² dürften sich etwa 8 Gewerbebetriebe ansiedeln. Da Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. - leiter zulässig sind, wird mit etwa 5 Wohneinheiten gerechnet.
Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkraftsetzen des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden etwa 18 Einwohner mit ca. 2 schulpflichtigen Kindern im Gebiet wohnen. Auf Dauer werden ca. 30 Arbeitsplätze geschaffen.

1.	Das Nettowohnbauland	
	(= Gesamtfläche aller Gewerbegrundstücke) umfaßt	0.79 ha
	Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.13 ha
	somit umfasst das Bruttogewerbeland	0.92 ha
	Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0.15 ha
	somit umfaßt die Bruttogewerbefläche	1.07 ha
2.	Von der Bruttogewerbefläche entfallen demnach auf das	
	Bruttogewerbeland	86 %
	die örtlichen Grün- und Freiflächen	14 %
		100 %
3.	Vom Bruttogewerbeland entfallen auf	
	das Nettogewerbeland	85.9 %
	dieVerkehrsflächen für die innere Erschließung	14.1 %
		100 %

D. Besondere Maßnahmen:
Es werden keine besonderen Maßnahmen wie z.B. Grenzregelungen usw. im gesamten Baugebiet notwendig.

E. Erschließung:
Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße FS 16 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Wasserzweckverband "Baumgartner Gruppe".

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Attenkirchen.
Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke.
Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Freising.
Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Attenkirchen.

F. Überschlägig ermittelte Kosten der Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) 220 lfm neuer Hauptstrang à 250.– DM	55 000.–	
b) 150 lfm Anschlußleitungen à 100.– DM	15 000.–	
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2000.– DM ergibt bei 8 Anschlüssen		16 000.–
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Anschlußleitungen		12 000.–
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ——— DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 160 lfm neuer Hauptsammler à 600.– DM	96 000.–	
b) 80 lfm Anschlußleitungen à 200.– DM	16 000.–	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d) 1 Pumpstation pauschal	50 000.–	
d) 2 200 lfm Druckleitung a 100.–	20 000.–	
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4000.– DM, ergibt bei 8 Anschlüssen		32 000.–
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Anschlußleitungen		15 000.–
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ——— DM		
Übertrag:	252 000.–	75 000.–

DIPL. ING. ARCHITEKT MANFRED HUBER 35405 BAUMGARTEN UNTERE DORFSTR. 21A TEL. 08756/2208 FAX 2109

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	252 000.–	75 000.–
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 1 560 qm à 50.– DM . . .	78 000.–	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
200 lfm in 6.50 m Breite à 1430.– DM . . .	286 000.–	
_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .		
_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .		
d) Herstellung der Gehbahnen		
175 lfm in 1.50 m Breite à 350.– DM . . .	61 250.–	
_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .		
d) Beleuchtung: 5 Einheiten à 3000.– DM . . .	15 000.–	
e) Straßenentwässerung 185 lfm à 400.– DM . . .	74 000.–	
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		462 825.–
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. _____ DM		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Erschließungsanlagen sind:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 140 qm à 50 DM . . .	7000.–	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Anlage der Parkflächen 140 qm à 220.– DM . . .	30 800.–	
d) Anlage der Grünanlagen 480 qm à 80.– DM . . .	38 400.–	
e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)		68 580
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. _____ DM		
V. Sonstige Kosten:		
1. Vermessung	3000.–	
2. Planung Architekt	11500.–	
3. Planung Landschaftsarchitekt	5000.–	
4. Ingenieur Tiefbau mit Bauleitung	66550.–	
5.		
Übertrag:	928 500.–	606 405.–

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	928 500.-	606 405.-
VI. Nachfolgelasten:		
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich ausreichend		
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: ausreichend		
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich ausreichend		
4.		
5.		
6.		
Summe:	928 500.-	606 405.-

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in Höhe von ca. 320.000.- DM. Die Finanzierung wird im Haushalt ausgeglichen.

G. Vorraussichtliche Auswirkung der Verwirklichung der Planung:

Durch die Planung wird die Nachfrage an Gewerbefläche in der Gemeinde Attenkirchen gedeckt.

2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

A. Planungsrechtliche Vorraussetzungen

Regionalplan
Der Regionalplan trifft keine besonderen Aussagen zu Bestand und Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet.

Landschaftsplan
Für die Gemeinde Attenkirchen liegt bislang noch kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete festgesetzt.

B. PLANUNGSBEDINGUNGEN: BESTAND UND BEWERTUNG

Das Planungsgebiet liegt westlich der Gemeinde Attenkirchen in der freien Landschaft. Westlich schließt sich der neue Wertstoffhof der Gemeinde an. Der Ortsrand Attenkirchens ist in östlicher Richtung etwa 500 m entfernt.
Das Gebiet liegt im Naturraum Tertiäres Hügelland. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7.5°C. Der Boden ist ein tiefgründiger Braunerdetyp. Als potentiell natürliche Vegetation wären im Bereich des Planungsgebietes Hainsimsen - Buchenwälder zu erwarten. Das Bebauungsgebiet befindet sich in Hanglage mit Gefälle bis zu 20%.
Die aktuelle Nutzung des Bebauungsgebietes ist durch intensive Landwirtschaft geprägt (Dauergrünland, Acker). Das landschaftliche Umfeld (mit Ausnahme des Wertstoffhofs im Westen) ist ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland, Hopfen) geprägt. Auf drei Seiten (N,S,W) ist das Gebiet von Straßen eingeschlossen.
Die aktuelle Ausstattung mit naturnahen Strukturen beschränkt sich auf einige wenige Gehölze mit geringer Wertigkeit (einige Exemplare Betula pendula, 1 relativ junges Exemplar Quercus robur) im Randbereich. Erst weiter westlich bzw. nördlich schließen sich einige wertvollere Gehölzstrukturen entlang der Staatsstraße an.
Insbesondere folgende Aspekte der standörtlichen Problemstellung sind bei der baulichen und grünordnerischen Gestaltung des Geländes zu beachten:

- Starke Hängigkeit des Geländes: Bebauung weithin sichtbar, notwendige Geländeeinschnitte, Nordexposition mit Nachteilen für Wohnnutzung
- Bauen in der freien Landschaft, Ortseingangssituation
- Windexposition (v.a. nach N/O)

Erschließungsweg im Süden mit Erholungsfunktion

C. PLANUNGSZIELE

1. Ökologische Zielsetzung

Aus der Erfassung und Bewertung der aktuellen landschaftlichen Situation des Planungsgebietes und seines Umfeldes ergeben sich folgende zentrale ökologische Zielsetzungen für die Ausgestaltung des künftigen Bebauungsgebietes:

- Energieeinsparung und Entwicklung einer günstigen siedlungsklimatischen Situation durch Windschutzpflanzungen.
- Energieeinsparung und Bodenschonung durch weitgehende Orientierung der Bebauungsstruktur an der gegebenen Geländegestalt sowie Versiegelungsbegrenzungen
- Erhaltung und Neuentwicklung naturnaher Strukturen durch Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege

2. Freiraumplanerische Zielsetzung

Der freiraumplanerischen Konzeption liegen folgende Teilziele zugrunde:

- Einbindung des Bebauungsgebietes in die freie Landschaft durch geländeangepaßte Baukörperstellung und intensive Eingrünung: Baumreihen, Baumhecken, von Bebauung freizuhaltende Flächen im steilsten Hangbereich, Dachbegrünung
- Initiierung einer attraktiven Ortseingangssituation durch straßenbegleitende Baumreihe
- Landschaftsbildverträgliche Gestaltung des exponierten, weithin sichtbaren Geländes durch Gliederung mit höhengestaffelten Baumreihen und Heckeneinfassungen
- Entwicklung einer eigenständigen, standortbezogenen Identität des Gewerbegebietes durch bauliche und grünplanerische Gestaltung: „Gewerbe im Grünen."

D. BEGRÜNDUNG VON EINZELMAßNAHMEN

zu 4.1.2 Begrenzung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Bodenschutz, Grundwasserneubildung, Verringerung des oberflächlichen Wasserabflusses im hängigen Gelände

zu 4.3.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Begründung Versiegelungsbeschränkung siehe 1.2; Gehölzpflanzung für landschaftliche Einbindung (mittelgroße Gehölze im Hangmittelbereich); Siedlungsdurchgrünung; Straßenbild.

zu 4.4.1 Baumreihe entlang der Staatsstraße

Landschaftliche Einbindung, Ortseingangsgestaltung; dennoch transparente Bepflanzung (Gewerbegebiet soll nicht versteckt werden und seines Werbepotentials beraubt werden); Baumreihe sollte später bis zum aktuellen Ortseingang weitergeführt werden; Naturschutzfunktion.

zu 4.4.2 Straßenbegleitgrün Erschließungsstraße

Gliederung des Straßenraumes; optischer Bezugspunkt bei Einfahrt von Westen und Norden; bauliche Geschwindigkeitsreduzierung im Hinblick auf spätere Fortführung der Erschließungsstraße nach Osten.

zu 4.4.3 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Einbindung in die Landschaft (vorläufiger Siedlungsrand zum Dorf hin; später siedlungsinterne Gliederungsfunktion); Höhenstaffelung und nach oben hin Auflockerung der Pflanzung in Orientierung an Hangausbildung; Naturschutzfunktion.

zu 4.5.2 **Privates Grün: Pflanzung durch die Gemeinde**

Landschaftliche Einbindung; Wiederaufnahme der historischen Baumreihe; Auswahl Obstgehölze in Orientierung an Tradition der angrenzenden Kulturlandschaft; Naturschutzfunktion.

zu 4.5.3 **Pflanzung durch den Grundeigentümer**

Beschränkung auf heimische Gehölzauswahl aufgrund besonderer Situation des Bauens in der freien Landschaft: Bedeutung für Landschaftsbild und Naturschutz

zu 4.5.4 **Dachbegrünung**

Einbindung in die Landschaft (Übergang der Dachlandschaft in die reale Hanglandschaft); Naturschutzfunktion; klimatische Funktionen

zu 4.5.5 **Einfriedungen**

Ortsbild: Straßenraumgestaltung; Naturschutzfunktion;
klimatische /lufthygienische Bedeutung (Staubfilterung)

Die Entwurfsverfasser

Dipl. Ing. Manfred Huber

Dipl. Ing. Haase und Söhmisch

Die Gemeinde Attenkirchen
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

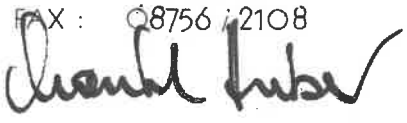
GEWERBEGEBIET ATTENKIRCHEN NORD - WEST

M 1 : 500

GEMEINDE : ATTENKIRCHEN
VERWALTUNGSGEM. : ZOLLING
LANDKREIS : FREISING

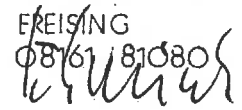
PLANUNG

ARCHITEKT
DIPL. ING. MANFRED HUBER
UNTERE DORFSTRASSE 21 A
85405 BAUMGARTEN
TEL.: 08756 / 2208
FAX: 08756 / 2108

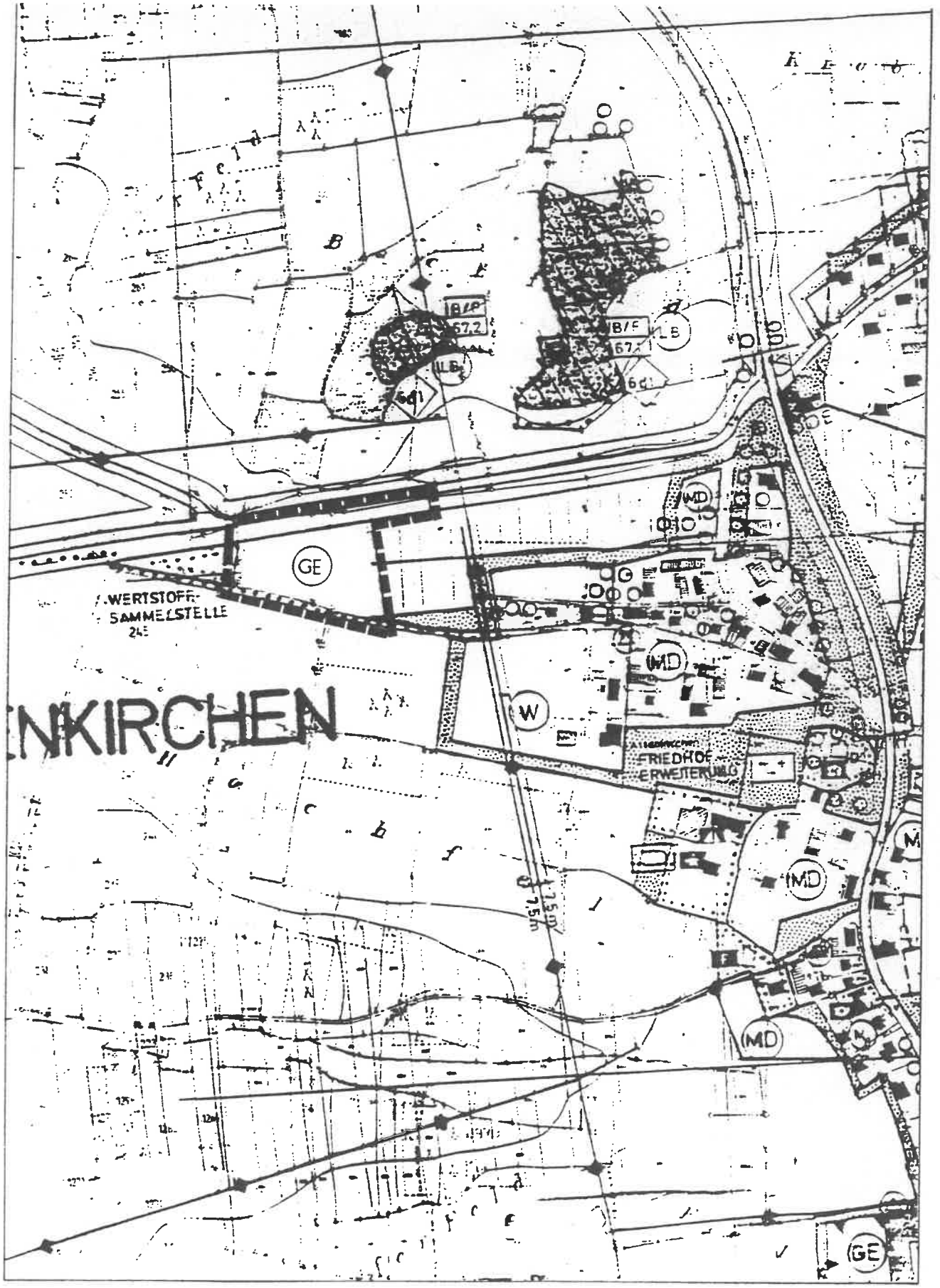


IN ZUSAMMENARBEIT MIT

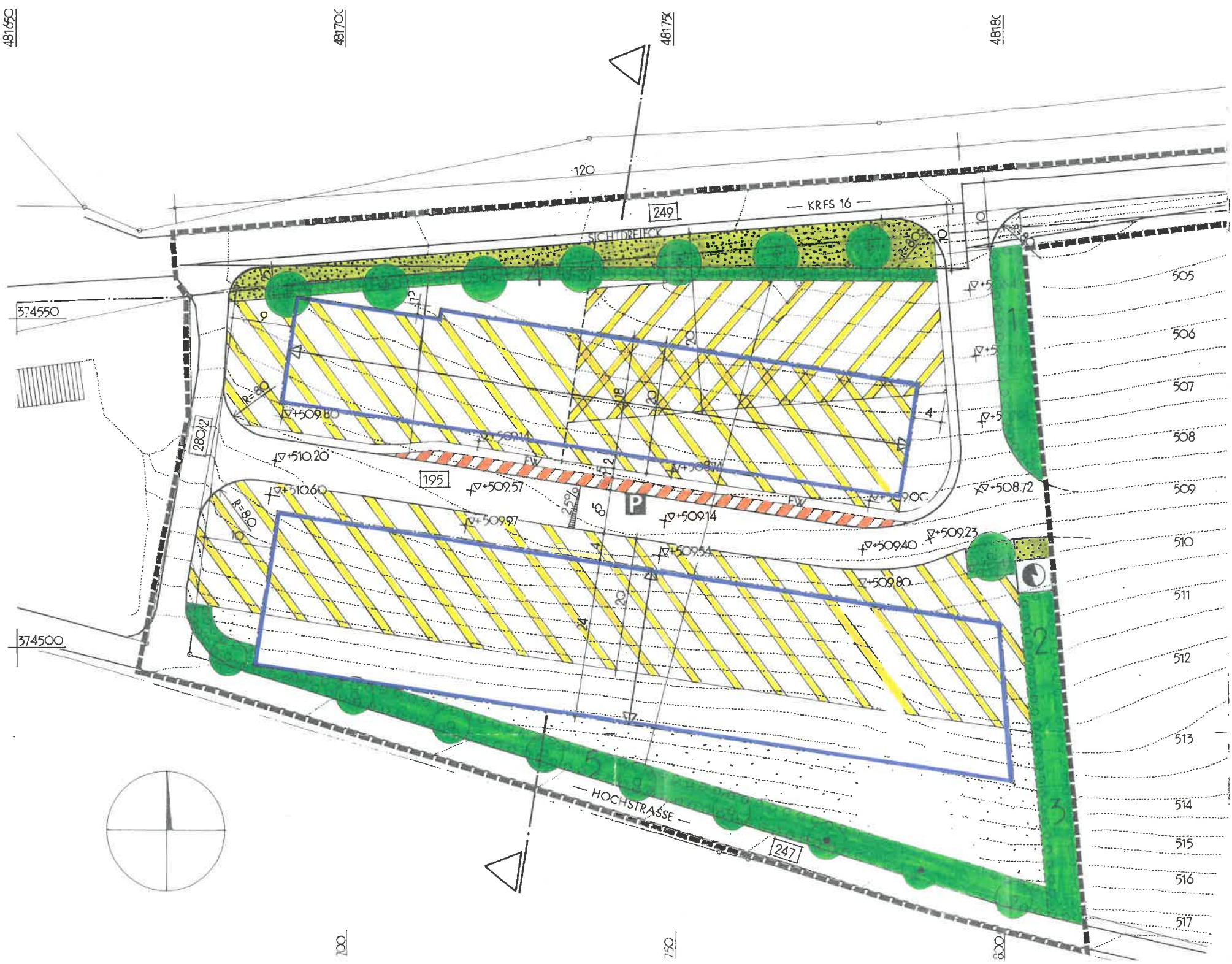
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
HAASE UND SÖHMISCH
ANGERBRUNNENSTRASSE 10
85356 FREISING
TEL.: 08161 / 81080



STAND 6.3.1995
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.5.95
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31.7.95



LAGEPLAN M 1 : 5000


KRFS 16
SICHTDREIECK
249
247
195
HOCHSTRASSE
FW
P
R=8.0
R=8.0
120
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
+509.80
+509.14
+510.20
+509.57
+510.60
+509.97
+509.14
+509.54
+509.80
+509.40
+509.23
+508.72

74450

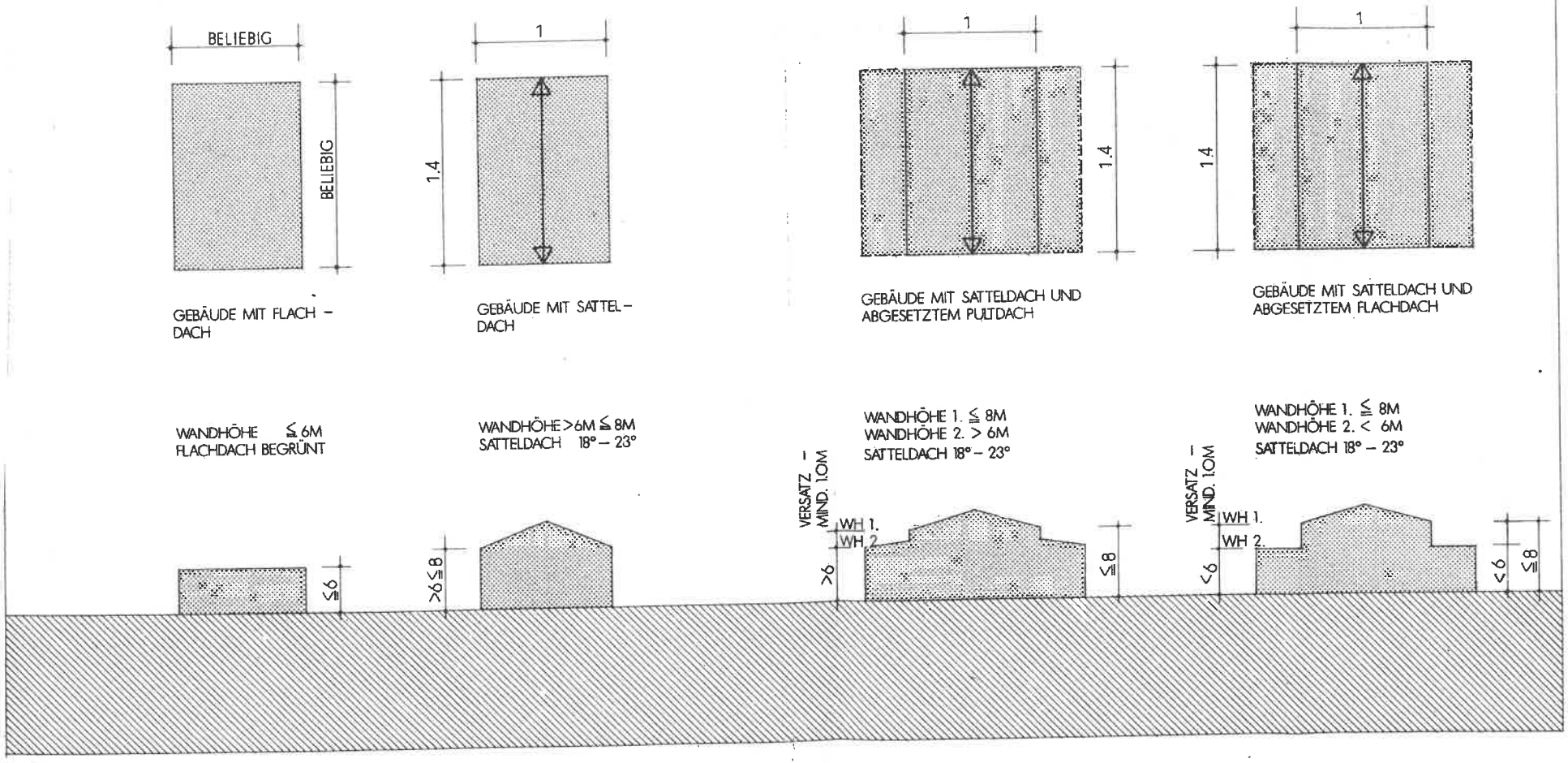
481700

481750

481800

517

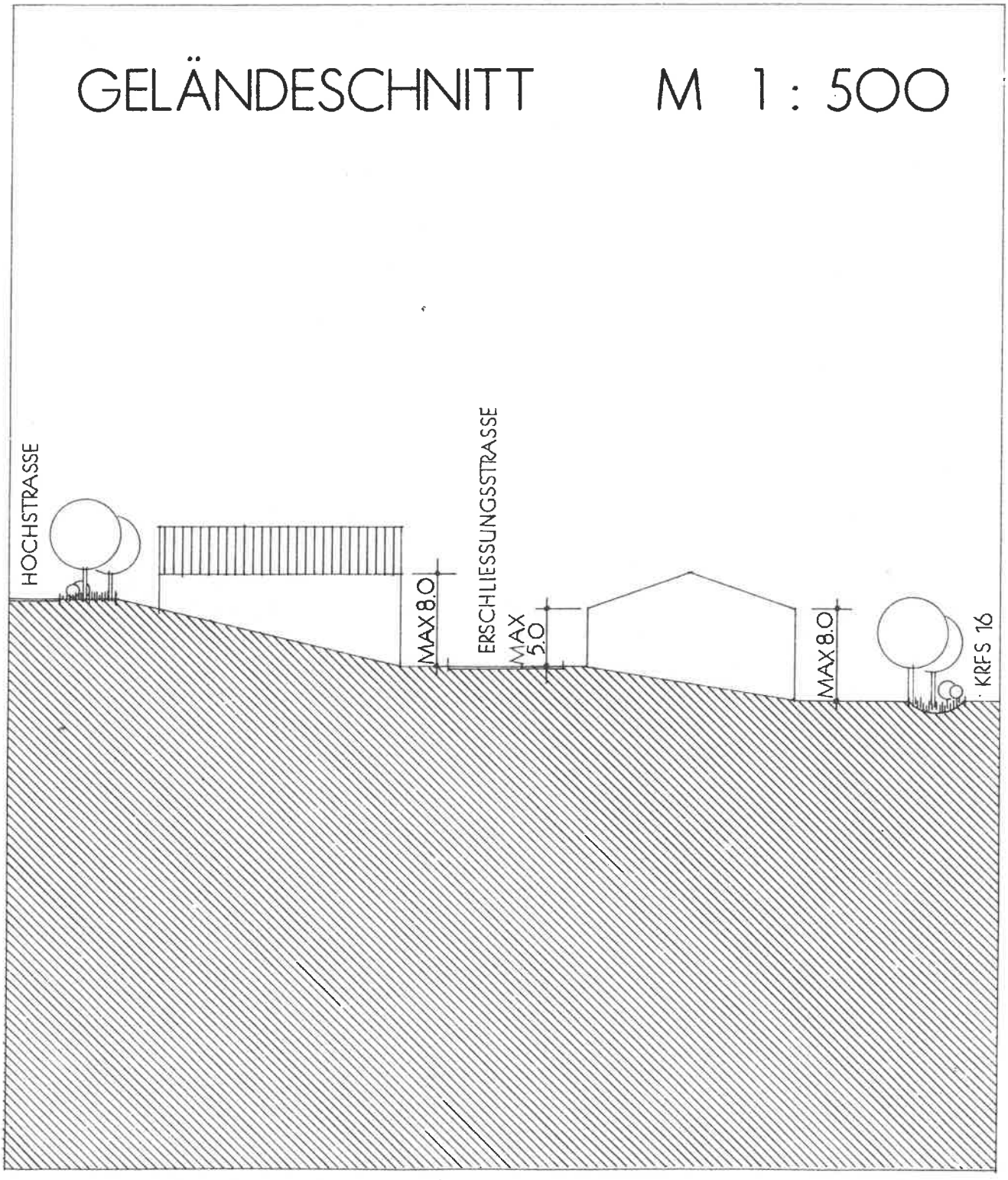
FESTSETZUNGEN ZU BAUKÖRPERPROPORTION UND WANDHÖHE M 1 : 500



481850

374450 481900

GELÄNDESCHNITT M 1 : 500



1 ZEICHENERKLÄRUNG

1.1. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

GE — Gewerbegebiet

Grenze des Geltungsbereiches

Baugrenze

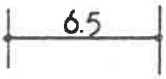

Fläche für Erschließung, Stellplätze und Garagen mit Höhenangaben

Straßenbegrenzungslinie

FW — Fußweg

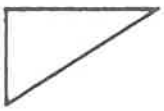
P — öffentliche Stellplätze

Firstrichtung



Maßlinie (Angabe in Metern)

+540.7 — Höhenangabe der fertiggestellten Straßen über NN


Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen über 0.80 m über Straßenoberfläche freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2.00 m aufgeastet sind.


Trafostation


Erhaltung von Kleinbäumen:
Hainbirke (Betula pendula)


Anpflanzen von Großbäumen:
Bergahorn (Acer pseudoplat.)


Anpflanzen von Großbäumen:
Winterlinde (Tilia cordata)

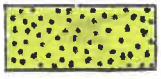

Anpflanzen von Kleinbäumen:
Wildkirsche (Prunus avium)


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1 — Großbäume, Kleinbäume, Sträucher

2 — Kleinbäume, Sträucher

3 / 4 / 5 — Sträucher


Öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün: Extensiver Wiesenstreifen



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche mit Anpflanzungsfestsetzung für Großbäume (Spitzahorn, Acer platanoides)



Private Grünfläche

1.2. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Grundstücksgrenze mit Grenzstein

vorgeschlagene neue Grundstücksteilung



Flurnummer



Altbebauung (Nebengebäude)

R — Radius der Straßenbegrenzungslinien

vorhandene Höhenschichtlinien

Fernmeldeleitungen



Geländeschnitt

1.3. HINWEISE ZUM BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Dieser Planteil im Maßstab 1:500 mit den dargestellten Festsetzungen und Hinweisen ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Attenkirchen Nord - West.



Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ATTENKIRCHEN NORD - WEST

M 1 : 500

GEMEINDE : ATTENKIRCHEN
VERWALTUNGSGEM : ZOLLING
LANDKREIS : FREISING

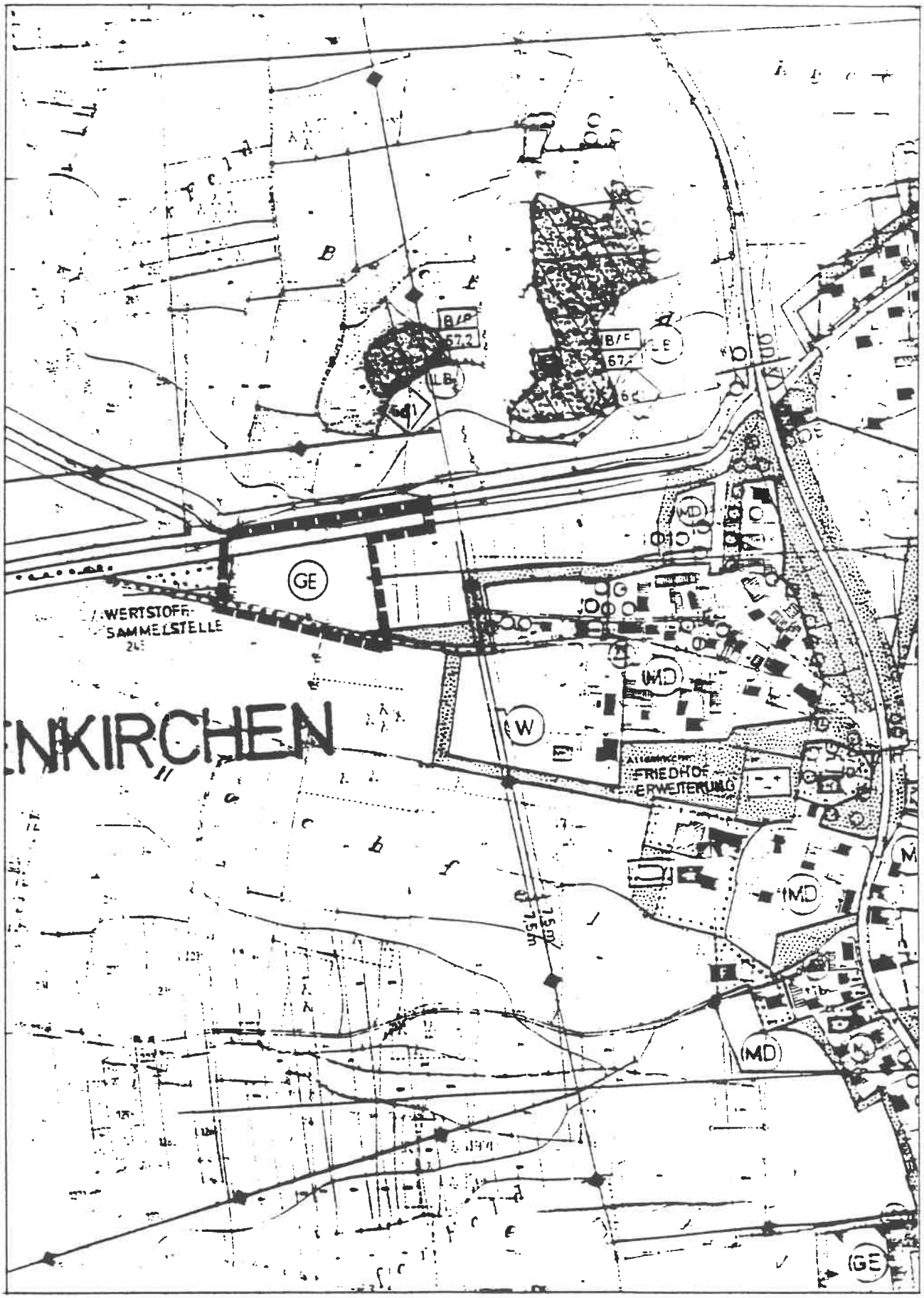
PLANUNG

ARCHITEKT
DIPL.ING. MANFRED HUBER
UNTERE DORFSTRASSE 21 A
85405 BAUMGARTEN
TEL.: 08756 / 2208
FAX: 08756 / 2108

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
HAASE UND SÖHMISCH
ANGERBRUNNENSTRASSE 10
85356 FREISING
TEL.: 08161 / 81080

STAND : 6.3.95
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.5.95
GEÄNDERT LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31.7.95



LAGEPLAN M 1 : 5000

Die Gemeinde Attenkirchen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. IS127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. IS58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Bauleitpläne

Der Planteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Attenkirchen Nord-West" im Maßstab 1:500 vom ..... mit den Festsetzungen und Hinweisen, ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

2.0.0 FESTSETZUNG FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG DURCH TEXT

2.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 Das Baugebiet wird gemäß dem § 8 Bau NVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt

2.1.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen sind unzulässig (§ 1 Abs 5 BauNVO).

2.1.3 Im Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Diese privilegierten Wohneinheiten müssen gegenüber der Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein.

2.2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 festgesetzt.

2.2.2 Es gelten die maximalen Wandhöhen bezogen jeweils auf die im Bebauungsplan eindeutig für jedes Grundstück festgesetzte OK der Erschließungsebene (siehe 2.7.1) wie folgt:

Für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße 8.00 m

Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße 8.00 m gemessen von der OK der nördlichen Erschließungsebene jedoch maximal 5.00 m gemessen von der oberen Erschließungsebene entlang der Erschließungsstraße.

Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

2.3.0 BAUWEISE

2.3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs 2 Bau NVO festgesetzt.

2.4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

2.4.2 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

2.5.0 ÄUßERE GESTALTUNG

Da das Baugebiet an einem Hang gelegen ist müssen detailierte Angaben zur äußeren Gestaltung getroffen werden

2.5.1 Für Gebäude mit einer geringeren Wandhöhe als 6.00 m (siehe 2.2.2.) ist ein Flachdach mit extensiver Begrünung zwingend festgelegt.

2.5.2 Für Gebäude mit einer größeren Wandhöhe als 6.00 m (siehe 2.2.2.) ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 - 23° festgelegt. Anschließende Pultdächer sind zulässig. Der Versatz zum Hauptgebäude muß mindestens 1.00 m betragen.

2.5.3 Die Länge der Gebäude muß mindestens das 1.4 fache der Breite sein.

2.5.4 Dachüberstände an Ortgängen und Traufen dürfen maximal 50 cm senkrecht zur Wand gemessen betragen.

2.5.5 Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind auf dem First Oberlichtsättel zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses oder Aufbauten zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen zulässig.

2.6.0 WERBEANLAGEN

2.6.1 Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen gilt Art 72 BayBO

2.7.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

2.7.1 Die Erschließung der Grundstücke, einschl. deren notwendigen Zu- und Abfahrten, sind nur in dem dafür eigens ausgewiesenen Bereich zulässig.

2.7.2. Die erforderlichen Stellplätze sind als offene und gedeckte Stellplätze, als Garage oder Garagenanlagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche nachzuweisen.

2.7.3. Offene Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden (siehe Festsetzung Grünordnung 4.1.2)

2.7.4. Für die Berechnung der Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung

2.8.0 EINFRIEDUNGEN

2.8.1 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2.00 m über Fahrban bzw. Gehsteig zulässig.

2.8.2 Als Einfriedungen sind zugelassen
1. Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun
2. Holzzäune mit senkrechten Latten
3. Sockel sind unzulässig

2.8.3 Anstelle von Zäunen kann auch eine Abgrenzung durch Pflanzung erfolgen z. B. Hainbuchenhecken

2.8.4 Mauern als Einfriedungen sind nicht zugelassen.

2.8.5 Stützmauern zur Überwindung von Geländesprüngen sind zulässig. Die sichtbare Höhe darf maximal 1.00 m betragen.

2.8.6 Im Bereich zwischen der Hochstrasse und der südlichen Gebäudebegrenzung ist jegliche Geländemodelierung untersagt.

3.0.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 FF) erstellt werden.

3.1.2 Die natürliche Versickerungsfläche ist durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen weitgehendst zu erhalten.

3.1.3 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke der EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Die Verteilerschränke der EVU werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die Hausanschlußleitungen enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

3.1.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

3.1.5 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem

3.1.6 Bzgl. der Lagerung wassergefährdender Stoffe gelten die §§ 19 g ff. WHG. und die dazu ergangene Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlage- und Fachbetriebsverordnung - VAwSF) vom 13. Februar (BayRS 753-1-4-I, GVBl.Nr. 4/1984 S. 66), welche dem BBpl. beiliegt.

3.1.7 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

3.1.8 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche Fernsprechzellen.

3.1.9 Bei Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschoßen, muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

3.1.10 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).

3.1.11 Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege macht darauf aufmerksam, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Die Bauantragsteller sind hiervon zu unterrichten.

3.1.12 Für das Baugebiet wurde vom LGA - Grundbauinstitut eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Infolge der Untergrundverhältnisse und der daraus resultierenden potentiellen Rutschgefährdung des Hanggeländes, erfordert eine Bebauung entsprechende Planung für Ausbildung der Gründung, das Aussteifen der Gebäude, das Ableiten von Stau- und Schichtwässern sowie das Anlegen von Erschließungsstraßen. Die Hinweise sind verbindlich einzuhalten.

3.1.13 Das Baugebiet ist von allen Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Mit dadurch bedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen und diese müssen geduldet werden.

3.2.0 Die westliche Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße Freising 16 wird nur als Zufahrt ausgewiesen.

4.0.0 FESTSETZUNGEN
FÜR DIE GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

4.1.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1.2 Begrenzung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flächen für Stellplätze, erdgeschossige Garagen und Tiefgaragen dürfen höchstens zu 80% versiegelt werden.

Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) dürfen höchstens zu 10% versiegelt werden.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige private Verkehrsflächen- soweit sie nicht grundwassergefährdenden Flüssigkeiten ausgesetzt sind bzw. für Schwerlastverkehr ausgelegt sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflaster mit hohem Fugenanteil).

4.2.0 VERKEHR

4.2.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung entlang der zentralen Erschließungsstraße ist als Parkstreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten. Möglich ist die Ausführung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil.

Der Parkstreifen ist durch Großbaumpflanzungen in mehrere Parkbuchten zu gliedern. Auf die gesamte Strecke verteilt sind mindestens 3 Großbäume, Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen, deren Wurzelbereich in einem Umgriff von mindestens 2 x 2 m offenzuhalten und nachhaltig zu sichern ist.

Pflanzqualitäten siehe Pkt. 4.3.0

4.3.0 ÖFFENTLICHES GRÜN

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für alle Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18
- Sträucher: Heister, 2 x v. 100 - 150

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Anwuchs und langfristiger Bestand ist durch sachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen

4.3.1 Baumreihe entlang der Kreissstraße

Entlang der Kreisstraße ist in einem Abstand von 4.25 m vom Fahrbahnrand eine Baumreihe aus 7 Bergahörnern (Acer pseudoplatanus) lagerichtig entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Eine lichte Höhe zwischen OK Fahrbahndecke und unterem Astansatz von 2 m ist einzuhalten. Die Begrünung der gehölzfreien Vegetationsflächen hat durch die Einsaat einer artenreichen und standortangepaßten Wiesenmischung zu erfolgen. Die Pflege beschränkt sich auf zweimalige Mahd pro Jahr.

4.3.2 Straßenbegleitgrün Erschließungsstraße

Im Kurvenbereich der Erschließungsstraße ist ein Großbaum, Winterlinde (Tilia cordata), lagerichtig entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichnung zu pflanzen. Begrünung der gehölzfreien Vegetationsfläche siehe 4.4.1

4.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am östlichen Rand des Bebauungsgebietes ist eine entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen in drei Teilbereiche zu differenzierende Gehölzpflanzung vorzunehmen:

Fläche 1

Die nördlichste Fläche ist mit einer dichten Baumhecke aus heimischen Großbäumen (Laubgehölze) und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzenabstand ca. 1.5 m. Mindestanzahl Großbäume 3. Sichtdreiecke sind zu beachten.

Verwendbare Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Verwendbare Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Verwendbare Sträucher:

Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose und andere Rosenarten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fläche 2:

Die mittlere Fläche ist mit einer dichten Baumhecke aus heimischen Kleinbäumen (Laubgehölze) und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzenabstand der Sträucher ca. 1.5 m , Mindestanzahl Kleinbäume 6.

Verwendbare Kleinbäume und Sträucher: siehe Fläche 1

Fläche 3:

Die südlichste Fläche ist mit einer aufgelockerten Hecke aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Verwendbare Sträucher: siehe Fläche 1

Fläche 4:

In einem Pflanzstreifen entlang der Kreisstraße sind auf zweireihig heimische Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand 1.5 m.

Verwendbare Sträucher: siehe Fläche 1

Fläche 5:

siehe Punkt 4.4.3

4.4.0 PRIVATES GRÜN

4.4.1 Geländeprofil

Im nicht überbaubaren Bereich im Süden des Gültigkeitsbereiches zwischen Hochstraße und der Baugrenze ist das natürliche Geländeprofil zu erhalten. In diesem Bereich sind keinerlei Aufschüttungen, Abgrabungen, Materialablagerungen zulässig.

4.4.2 Pflanzung durch die Gemeinde

Entlang der Hochstraße am Südhang des Bebauungsgebietes ist innerhalb von Privatgrundstücken eine Baumreihe aus Wildkirschen (Prunus avium) lagerichtig entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. In den südlichen der Erschließungsstraße gelegen Grundstücken ist entlang der Straße je angefangenen 20 m Grenzlänge ein Spitzahorn (Acer platanoides) schmalkronige Form, zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Unterhaltungspflege obliegt dem Grundstückseigentümer. Ausgefallene Gehölze sind durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzqualität: HST, 3 x v. m. B. 16-18

4.4.3 Pflanzung durch den Grundeigentümer

Pro angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum erster Ordnung oder zwei Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen und durch sachgerechte Pflege zu erhalten. Entlang der Hochstrasse sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Pkt. 4.3.3, Fläche 5) Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 30% der gekennzeichneten Fläche eines Grundstückes sind in einem Pflanzabstand von 1.5 m zu bepflanzen (verwendbare Sträucher siehe 4.3.3). Ausgefallenen Sträucher sind zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Heister, 2 x v. o.B., 150 - 200

Für übrige Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken ist nur die Verwendung einheimischer Gehölze siehe (4.3.3) oder alter Kulturarten (Obstgehölze) möglich.

4.4.4 Dachbegrünung

Flachdächer erdgeschossiger Baukörper sind grundsätzlich flächendeckend zu begünen. Ausnahmsweise sind auf bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Solarenergie) erforderlich ist oder eine Teilnutzung als Dachterrasse erfolgt.

4.4.5 Einfriedungen

Für Einfriedungen sind keine Stein- oder Betonmauern zulässig. Ebenso ist die Ausbildung von Stein- oder Betonsockeln unzulässig.

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstrassen sind außerhalb der Zufahrtsbereiche durchgängig mit heimischen Sträuchern (siehe Pkt. 4.3.3) zusätzlich können sie mit Rankern begrünt werden.

Einfriedungen sind nur außerhalb der Sichtdreiecke zu errichten. Im Bereich zwischen der Kreisstrasse FS 16 und der vorgesehenen Bebauung in dem keine Strauchpflanzung auf öffentlichem Grund erfolgt, sind die Einfriedungen mit einer doppelreihigen Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern zu hinterpflanzen (siehe Pkt. 4.3.3. Fläche 4)

4.6.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum jeweiligen Bauantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Verkehrs und Freiflächen entsprechend den obigen Vorgaben ersichtlich wird.

5.0.0 HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

5.2.0 VER- UND ENTSORGUNG

Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagwassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

5.3.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

Wiesenflächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

5.4.0 FASSADENBEGRÜNUNG

Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche sind möglichst zu 1/3 dauerhaft zu begrünen.

6.0 VERFAHRENSVERMERKE

6.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6.2 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.95 hat mit Erörterungstermin in der Zeit vom 03.04.95 bis 12.05.95 stattgefunden.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6.3 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.95 hat in der Zeit vom 03.04.95 bis 12.05.95 stattgefunden.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.95 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.95 bis 28.07.95 öffentlich ausgelegt.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6.5 Die Gemeinde Attenkirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.07.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 31.07.95 als Satzung beschlossen.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

6.6 Die Gemeinde Attenkirchen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.08.1995 Nr. 6610-11 gem. § 11 BauGB dem Landratsamt angezeigt. Das Landratsamt hat

( ) Bis Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften gelten gemacht.

( ) Mit Schreiben vom 23.11.95 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften gelten machen werde.

(Siegel)

Freising, den 10.01.96

i. A. Katzer
Regierungsrat

6.7 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplanes erfolgte am 22.12.95. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Attenkirchen, den 22. DEZ. 1995

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

Der Architekt
Baumgarten, den 20.12.95

Der Landschaftsarchitekt
Freising, den 20.12.95