

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	20.01.2020 (2. Entwurf) 14.06.2019 (Entwurf)	

Korrekturvermerk:
Schwarz: Entwurf 14.06.2019
Blau: Ergänzungen 20.01.2020

Satzung

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

Übersichtskarte

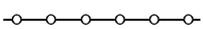


Präambel

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
- 1.3  Abgrenzung unterschiedliches oberes Bezugsmaß der in Ziff. 3.5 festgesetzten Höhe

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 § 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.
- 2.3 Bordelle und bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GRZ 0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- 3.2 **GR 290** höchstzulässige Grundfläche(GR), z.B. 290
- 3.3 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 0,7 überschritten werden.
- 3.4 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 3.5 **Gebäudehöhen**
Im GE 1 und Fläche für Versorgungsanlagen:
 H = 11 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, z. B. 11 m
 Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
 Unterer Bezugspunkt: Höchster Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient.
 Oberer Bezugspunkt: Höchster Punkt der Attika oder bei geneigten Dächern die Firstlinie.
- Im GE 2, MI 1 und MI 2:**
 ▽522,0 müNN maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN gemäß Plan-einschrieb, z. B. 522,0 m ü NN, bei geneigten Dächern die Firstlinie und bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.
 Eine Überschreitung der Gebäudehöhen ist durch technische Anlagen (z. B. Kamine, Antennen, etc.) zulässig.
- 3.7 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. Von der Geltung der Abstandsflächenregelungen ausgenommen sind Gebäude, die sich im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen befinden.
- 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

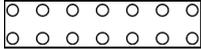
- 9.1 Als Einfriedungen sind sockellose, bis 2,0 m hohe Maschendrahtzäune oder Gitterzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.

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 Schallausbreitung 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 [zur Nachtzeit](#) schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nicht zulässig.
- 11.6 [Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade des Wohnhauses Nr. 1 Flurstück 1086 sind fest zu verglasen \(Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden\).](#)
- 11.7 [Ein Freistellungsverfahren ist für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen.](#)

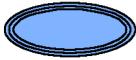
12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13, Hofkapelle, einschiffig mit dreiseitigem Schluss und gemauertem Vordach, 1922 erbaut, Bolehmen 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 1086/15 Flurstücknummer, z. B. 454

4  bestehende Bebauung

5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 495,5 m ü NN, natürliches Gelände

6  Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

7 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).

8 Grünordnung

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

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.

9 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.

10 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.

11 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.

12 Niederschlagswasser, Schichtwasser, Grundwasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau ausgeführt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

13 Oberflächenwasser

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 Sickeranlagen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu erstellen.

Da auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden.

14 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 Johannes Kneidl

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 04.07.2019 bis 08.08.2019 beteiligt.
4. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2020) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebil-
ligt mit Beschluss Gemeinderates vom) wurden die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis
..... erneut beteiligt.

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 Johannes Kneidl

7. Ausgefertigt

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Johannes Kneidl

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Be-
gründung 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 Johannes Kneidl