



**Gemeinde Hurlach  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hurlach Süd"**

umfassend die Flur Nr. 1261/176, 1261/129, 1261/130, 1261/189, 1261/175, 1261/190, 1261/197, 1364/3 (alte Nr.: 1261/191), 1322/4, 1672/10, 1366/0, 1365/0, 1365/1, 1261/193.  
Die Gemeinde Hurlach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 30 Baugesetzbuch -BauGB-, Art.81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - GE 01** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,8** höchstzulässige Grundfläche, §19Abs. 1, Abs.3, Abs. 4 S. 1, S. 2 BauNVO
  - WH 12** höchstzulässige Wandhöhe 12 m.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugestaltung
  - FD** flaches Dach mit einer maximalen Dachneigung, z.B. 7%
- Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
    - Rasenflächen
    - Einzelbäume  
A = Acer pseudoplatanus-Bergahorn  
B = Carpinus betulus Hainbuche
    - Ausgleichsflächen
    - Magenwiesen
    - Ausgleichsfläche mit Pflanzungen / Baum, Strauch
    - kartierte Grünfläche
    - kartierte Grünfläche zu erhalten
    - kartierte Grünfläche aufzulösen.
- Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie;
  - Fußweg, öffentlich gewidmet
  - kombinierter Fuß- und Radweg; Landwirtschaftlicher Verkehr, öffentlich gewidmet
  - Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- Sonstige Darstellungen inkl. Festsetzungen
  - Maßzahl in m, z.B. 12,5 m
  - Einfriedigungslinie
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung von Schallemissionsbereichen
  - Freileitung mit Schutzbereich - Rückbau geplant
  - Kabelleitung ( Erdleitung ) mit Schutzbereich - Rückbau geplant
  - Trafo bestand - Rückbau geplant
  - Trafo neu

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Grundstücksgrenzen aufzulösen
- Grundstücksgrenzen neu
- Flurnummer, z.B. 1261/190
- Gebäude bestehend
- Zufahrten
- Sichtdreieck
- Löschwasserzisterne
- optionaler Gleisanschluss an das Schienennetz der DB
- Gleisanlage bestehend
- Gleisanlage optional
- Dienstbarkeit

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Allgemeine Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.  
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.  
**Betriebe und Anlagen die nach Spalte 1 des Anhangs zu § 1 der 4. BImSchV einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner Betriebe und Anlagen, die nach Nr. 8 Spalte 2 des Anhangs zu § 1 der 4. BImSchV einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.**  
Zulässig sind, soweit es sich um nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO handelt, Anlagen und Betriebe, die mit der Sammlung, Behandlung oder Entsorgung von Elektro- und Elektronikgeräten nach dem Elektro- und Elektronikgerätegesetz in der jeweils geltenden Fassung befasst sind.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Wandhöhe  
Die Wandhöhe definiert sich aus dem Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand, gemessen an der Außenseite der Außenwand und der Grundkote des jeweiligen Grundstücks. Die jeweilige Grundkote je Grundstück entspricht der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Geländebedingt kann die Wandhöhe bis zu maximal 13 m über OK Grundkote liegen.
    - 1.2.2 Sockelhöhe  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,20 m (Lagerampen) über der Grundkote liegen.
    - 1.2.3 Nebenanlagen  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
    - 1.2.4 Sichtdreiecke  
Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Bahnhofstr. sind von Bäumen freizuhalten.
    - 1.2.5 Besondere Bauweise  
Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m bis maximal 100 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 4).
    - 1.2.6 Abstandsflächen  
Abstandsflächen gemäß BayBO § 6 Abs. 2 sind einzuhalten.
- Örtliche Festsetzungen
  - 2.1 Werbeanlagen  
An den Gebäuden sind in die Fassade integrierte Werbeanlagen zu angrenzenden Grünbereichen zulässig. An der Bahnhofstraße ist eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer maximalen Höhe (zu ermitteln gemäß textlicher Festsetzung C. 1.2.1) von 5 m und einer maximalen Ansichtfläche von 3 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.2 Stellplätze  
Notwendige Stellplätze sind zwingend als zusammenhängende Stellplatzanlagen auszuführen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Bauamtes unterzubringen. Tiefgaragen sind ausnahmsweise zulässig jedoch nur unter Gebäuden. Die Rampe der Tiefgaragenzufahrt kann auch neben dem Gebäude liegen. Für die Stellplatzermittlung ist die Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) anzuwenden. Bei Anordnung von großflächiger Lagernutzung kann alternativ die Anzahl der Beschäftigten als Bemessungsgrundlage verwendet werden nach GaStellV.
  - 2.3 Öffentliche Verkehrsfläche  
Auf öffentlich gewidmetem Grund der neue Erschließungsstraße sind mindestens 40 auf den privaten Stellplatzbedarf nicht anzurechnende Stellplätze zu errichten. Die Zufahrt von der Bahnhofstraße ist nicht zulässig, mit Ausnahme für die Flurstücknummer 1261/197.
  - 2.4 Geländemodellierung, Abgrabungen  
Übergangsbereiche zum natürlichen Gelände sind weich auszumodellieren. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
  - 2.5 Dachaufbauten  
Dachaufbauten wie Lichtpyramiden, Glassheds, Aufzugsüberfahrten und offene Anlagen für Kühlgeräte welche die festgesetzte Wandhöhe übertreten, sind zugelassen, wenn die Wandhöhe um 2,5 m nicht überschritten und ein Mindestabstand von 2,5 m zur Altkante eingehalten ist. Die Fläche der Aufbauten darf 25% der Dachfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten.
  - 2.6 Bahnlinie  
Entlang der Bahnlinie sind Mindestabstände von Gebäuden einzuhalten. An diesen Geltungsbereichsgrenzen sind die Abstandsflächen für Gewerbebauten gemäß Richtlinien der Deutschen Bahn AG mit 7,5 m zur Mittellinie des Gleiskörpers einzuhalten, um das Lichtprofil zu gewährleisten. Abstandsflächen können analog zu öffentlichen Straßen bis zur Mitte des Gleiskörpers angenommen werden.
  - 2.7 Dachneigung, Dachart  
Flachdächer bis 7 % Dachneigung
  - 2.8 Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind nur in transparenter Bauart (Maschendraht, Gitter) bis zu 3 m Höhe zulässig. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind um 2,0 m zurückzusetzen.

**C.3. Schalltechnische Festsetzungen**

- Gewerbegeräusche
  - Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:  
**GE 01:**  
tags: L<sub>Ek</sub> = 65 dB(A) / m<sup>2</sup>  
nachts: L<sub>Ek</sub> = 50 dB(A) / m<sup>2</sup>  
**GE 02:**  
tags: L<sub>Ek</sub> = 61 dB(A) / m<sup>2</sup>  
nachts: L<sub>Ek</sub> = 46 dB(A) / m<sup>2</sup>  
**GE 03:**  
tags: L<sub>Ek</sub> = 69 dB(A) / m<sup>2</sup>  
nachts: L<sub>Ek</sub> = 54 dB(A) / m<sup>2</sup>  
Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.  
Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend.  
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L<sub>ik</sub> je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm K<sub>0</sub> = 0 dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.  
Der Nachweise der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L<sub>ik</sub> ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L<sub>ek</sub> der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm in Schallausbreitungsrichtung nach Osten und Nordwesten an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des GB-Gebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen (jeweils nächstgelegenes Wohnhaus westlich der B17 alt bzw. Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1261/199).  
Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L<sub>ik</sub> des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB (A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L<sub>ik</sub> = Immissionsrichtwert - 15 dB (A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006).  
Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.  
**C.3.2 Gewerbegeräusche:**  
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweise fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.  
Die Angabe der maßgebenden Immissionsorte in den Festsetzungen stellt keine Festsetzung zur Auswertung dar sondern konkretisiert lediglich die Richtungsabhängigkeit der Geräuschemissionskontingente.  
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.
  - Pflanzenliste / Artenwahl
    - 4.2.2.1 Bäume
 

Acer campestre	Feldhorn
Acer platanoides	Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus hybrida	Hybrid-Pappel
    - 4.2.2.2 Sträucher
 

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hase
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pflaflenhücheln
Rosa arvensis	Feldrose
Salix carpea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

- Zu den jeweiligen Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und einzureichen.
- Die Gebäude sind gegebenenfalls gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen zu sichern.
- Zur Auflockerung der Industriefassaden wird eine Begrünung durch Klettergrün anregt.
- Brandschutz:  
Die Löschwasserversorgung hat so zu erfolgen, dass Frostfreiheit gewährleistet ist. Die Gesamtmenge des vorhandenen Löschwasservolumens sowie Lage und Anzahl der Hydranten sind im Rahmen der Straßenplanung mit der zuständigen Feuerwehr und dem zuständigen Wasserwerkverband abzustimmen und festzulegen.
- Über das bestehende Wasserleitungsnetzes ist es nicht möglich die Löschwasserversorgung, wie sie die Industriebaurichtlinie fordert, zu erfüllen. Das fehlende Wasservolumen wird über eine Zisterne an der Bahnhofstraße, im Bereich der Einmündung der internen Erschließungsstraße, bereitgestellt. Der unterirdische Löschwasserbehälter ist nach DIN 14230 auszuführen und wird auf der öffentlich gewidmeten und durch Dienstbarkeit gesicherten Flächen errichtet.
- Für Sonderbauten im Sinne Art 2 BayBO ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Die Beurteilung der Vorhaben kann gemäß BayBO und Industriebaurichtlinie erfolgen.
- Gleisanlagen  
Der Bebauungsplan erstreckt sich nicht über die nur deklaratorisch dargestellten Gleisanlagen.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Hurlach hat in der Sitzung vom 16.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 2.02.09 bis 27.02.2009 stattgefunden (§ 4 Absatz 1 BauGB).
  - Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 2.02.09 bis 27.02.2009, auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde ortsüblich durch Bekanntmachung am 2.02.2009 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
  - Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.08.2009 bis 18.09.2009.
  - Der Gemeinderat Hurlach hat am 12.01.2010 den Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom 12.01.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 3.02.2010. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom 12.01.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Siegel Hurlach, den .....
- Bohm, 1. Bürgermeister

Umgebungsplan M 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET SÜD  
M 1:1000**

Gemeinde Hurlach

ARCHITEKTURBÜRO HOFFMANN AMTSBERG  
Waldheimstr. 13 T. 089 897055 0  
82166 Gräfelfing F. 089 897055 44

Gräfelfing, 12.1.2010