

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Hurlach Süd

Gemeinde Hurlach

**1. Änderung
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hurlach Süd“**



**Gemeinde Hurlach,
vertreten durch den 1. Bgm. Böhm
Poststr. 4
86857 Hurlach
Tel: 08248-90032**

in der Fassung vom 07.03.2017

Präambel:

Die Gemeinde Hurlach erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diese Änderung des Bebauungsplanes als SATZUNG.

1. Die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2010 bleibt unverändert. Lediglich die Ausgleichsfläche 3 am östlichen Baugebietsrand wird in eine private Grünfläche umgewandelt. Der Ausgleich wird außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

2. Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

C.1.1 Art der baulichen Nutzung erhält folgende Fassung:

Gewerbegebiete gem § 8 BauNVO.

1. Ausnahmsweise zugelassen sind:

- 1.1. Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2. Anlagen und Betriebe, als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO, die mit der Sammlung, Behandlung oder Entsorgung von Elektro- und Elektronikaltgeräten nach dem Elektro- und Elektronikgerätegesetz in der jeweils geltenden Fassung.

2. Nicht zugelassen sind:

- 2.1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2.2. Vergnügungsstätten.
- 2.3. Betriebe und Anlagen die nach Anhang 1 zu § 1 der 4. BImSchV einer immissionenschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und in Spalte c mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichnet sind.
- 2.4. Betriebe und Anlagen, die nach Nr. 8 des Anhangs 1 zu § 1 der 4. BImSchV einer immissionenschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und in Spalte c mit dem Buchstaben „V“ gekennzeichnet sind.
- 2.5. Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrdienstvorschrift 500-FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz", Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz (Bekanntmachung des Bayer. STMI vom 3. März 2005 Az.:ID 2-2212.17-1) fallen.

Der Punkt C.3. Schalltechnische Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

C.3.3. Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter):

1. Betriebswohnungen sind nur zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt ist. Das schalltechnische Gutachten ist vom Antragsteller bei einer nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle oder bei einem anderen vom Landratsamt Landsberg am Lech anerkannten Sachverständigen in Auftrag zu geben und mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Hurlach Süd

2. Alternativ können Betriebswohnungen zugelassen werden, wenn folgende bauliche Anforderungen erfüllt werden:
- Das Bauvorhaben liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-01:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“. Die erforderlichen Bauschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile der Betriebswohnung (Fenster, Türen, Wände, Dach etc.) sind entsprechend der DIN 4109-02:2016-07 zu bestimmen.
 - Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (i. S. d. DIN 4109) sind als nicht offenbar (festverglast) auszuführen und die Räume sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.
 - Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. a.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 65/50 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Die restlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2010 bleiben unverändert.

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Hurlach Süd

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hurlach hat in der Sitzung vom 06.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Behörden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.12.2016 bis 25.01.2017 (öffentliche Auslegung, §3 Abs. 2 BauGB). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 15.12.2016 hingewiesen.

3. Der Gemeinderat Hurlach hat am 07.03.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 07.03.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 13.03.2017. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung mit Begründung, in der Fassung vom 07.03.2017 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Hurlach, den 23.3.2017
.....
Böhm, 1. Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Hurlach Süd

3. Begründung

3.1. Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach hat am 06.12.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hurlach Süd“ beschlossen. Auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer hat sich der Gemeinderat entschieden, den bestehenden Bebauungsplan mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen zu ergänzen. Hierfür werden auch entsprechende immissionschutzrechtliche Auflagen für diese Wohnungen festgesetzt.

Desweiteren möchten die Eigentümer der anteiligen Grün- und Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche 3 mit ca. 2.921 m²) diese als private Grünflächen nutzen und sollen aus diesem Grund umgewidmet werden. Hierzu ist es erforderlich, dass der Ausgleich an anderer Stelle nachgewiesen wird. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wurde noch nicht zur Ausgleichsfläche entwickelt und befindet sich noch im ursprünglichen Zustand.

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Flur-Nr. 1611 der Gemarkung Hurlach mit einer Größe von 2.921 m² nachgewiesen. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und wurde als Feuchtwald und Magerstandort eingebucht. Es handelt sich um einen großflächigen Biotopkomplex der sich im Rahmen der Entwicklungsdauer von 15 Jahren zum Auwald und Offenland-Biotop entwickeln soll. Mit der Maßnahme wurde 2003 begonnen und diese soll bis 2018 abgeschlossen sein. In der Anlage wird die entsprechende Ausgleichsfläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der geringen Änderungen im einfachen Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt.

3.2. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.


Aufgestellt am 06.12.2016
geändert am 07.03.2017

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld

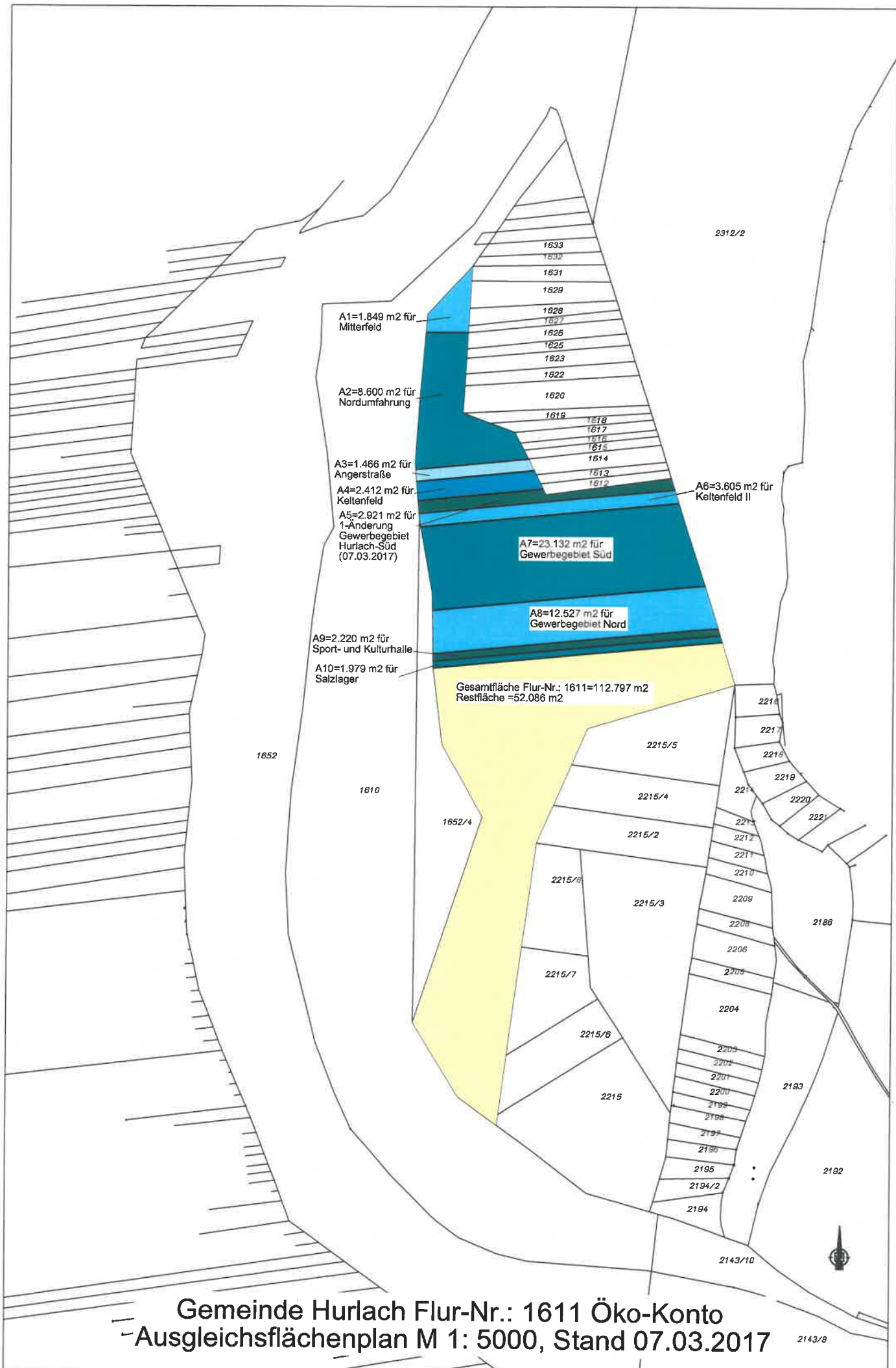

.....
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
in der Verwaltungsgemeinschaft Igling öffentlich ausgelegt.

Hurlach, den 23.3.2017
.....


.....
Böhm, 1. Bürgermeister





A1=1.849 m² für Mitterfeld

A2=8.600 m² für Nordumfahrung

A3=1.466 m² für Angerstraße

A4=2.412 m² für Keltenfeld

A5=2.921 m² für 1-Änderung Gewerbegebiet Hurlach-Süd (07.03.2017)

A9=2.220 m² für Sport- und Kulturhalle

A10=1.979 m² für Salzlager

A6=3.605 m² für Keltenfeld II

A7=23.132 m² für Gewerbegebiet Süd

A8=12.527 m² für Gewerbegebiet Nord

Gesamtfläche Flur-Nr.: 1611=112.797 m²
Restfläche =52.086 m²

Gemeinde Hurlach Flur-Nr.: 1611 Öko-Konto
-Ausgleichsflächenplan M 1: 5000, Stand 07.03.2017



2143/8