

Gemeinde **Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. 550**  
„Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“

6. 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

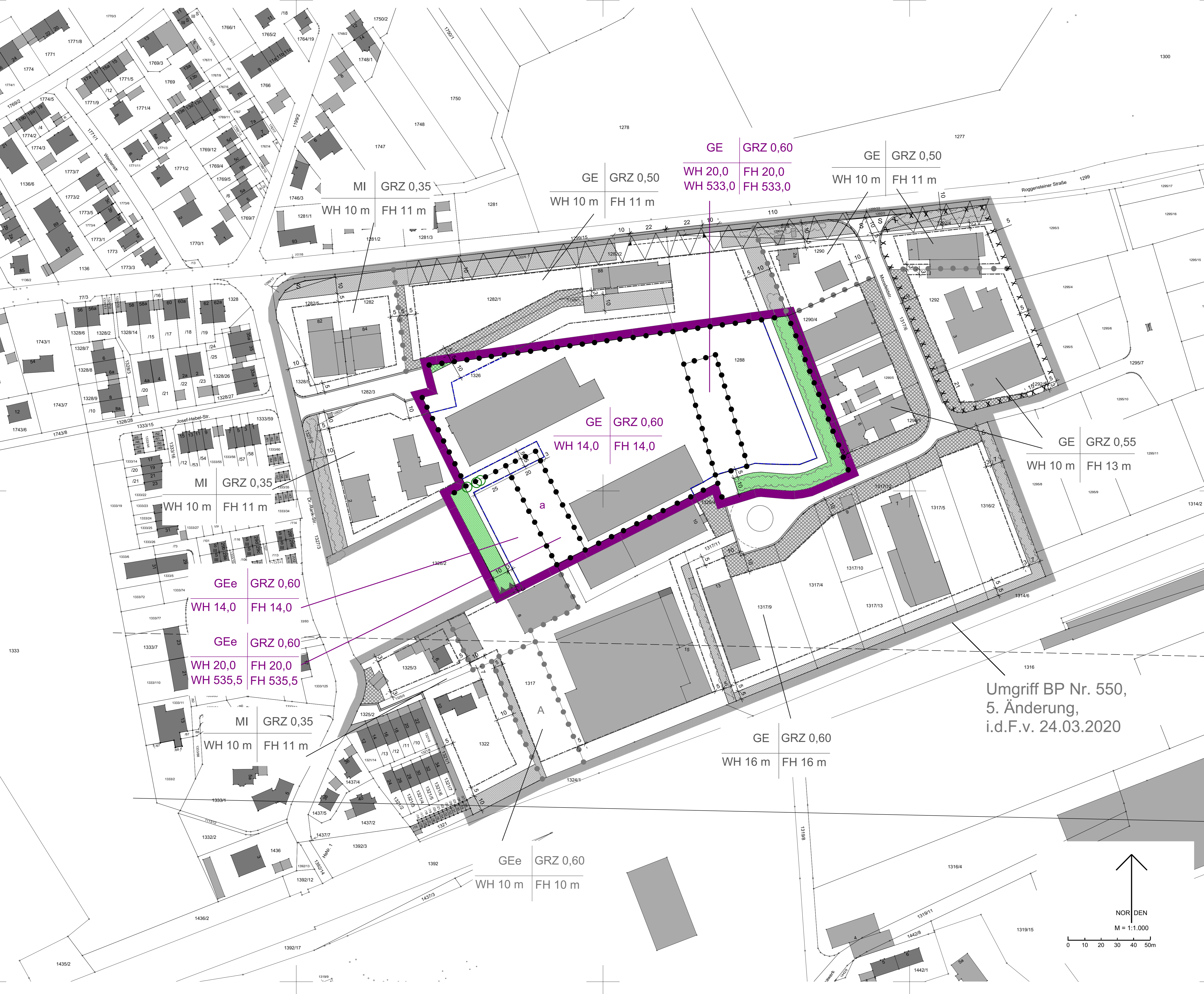
Bearbeiter **Praxenthaler, J. Praxenthaler**@pv-muenchen.de

Aktenzeichen **EMF 2-66**

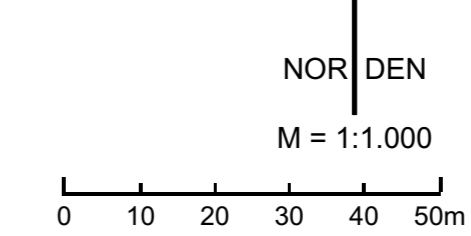
Plandatum **19.07.2022**  
**18.01.2022** (Entwurf)

### Satzung

Die Gemeinde Emmering 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.



Umgriff BP Nr. 550,  
5. Änderung,  
i.d.F.v. 24.03.2020



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 550, 5. Änderung, i.d.F.v. 24.03.2020.

### A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.2 Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher Art und / oder Maß der Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
  - 2.2 Nicht zulässig sind Anlagen, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 1317/9, die hier nach § 4 BImSchG genehmigte Anlage ist weiterhin zulässig.  
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke). Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 BauNVO (Vergrünungsstätten) sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 **GRZ 0,60** max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,60
  - 3.2 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Teilgaragen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise darf die max. zulässige Grundfläche für Lageranlagen auf nicht versiegelten Flächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

- 3.3 Dachbegrünungsbonus:** Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 3.2 je 100 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.
- 3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**
  - WH 20,0** max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 20,0 m
  - FH 20,0** max. zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 20,0 m
  - WH 533,0** max. zulässige Höhe des oberkanten Wandabschlusses in Metern über NNH, z.B. 533,0 m
  - FH 533,0** max. zulässige Höhe des Firstes in Metern über NNH, z.B. 533,0 m
- 3.5** Die Wandhöhe wird teilweise gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Ist eine Attika vorhanden ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Attika zu messen. Die Firsthöhe wird teilweise senkrecht von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen. Sind technische oder andere Aufbauten vorhanden, ist die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt dieser Aufbauten zu messen. Ausgenommen hiervon sind die unter 5.5 festgesetzten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie; Diese sind nicht zur Firsthöhe zu rechnen. Ausgenommen hiervon ist der mit a gekennzeichnete Bereich: Hier werden die Wand- und Firsthöhe bergseitig gemessen.
- 4 Überbaubare Flächen**
  - 4.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Sheddach zulässig.
  - 4.2 Als Dacheindeckungen und für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.
  - 4.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Mauern sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Bereich von Geländeunterschieden.
  - 4.4 Werbeanlagen über Wand- bzw. Firsthöhe und solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig.
  - 4.5 Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten. Sie sind bei geeigneten Dächern als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,3 m zur Dachhaut zu errichten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um mindestens 1,0 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,8 m überschreiten.

- 6 Grünordnung**
  - 6.1 Flächig mit Gehölzen der Artenlisten gemäß Hinweis B 13 zu bepflanzender Teil des Baugrundstücks.  
10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen groß- oder kleinkronige Bäume sein, 90 % Sträucher. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 2 x 2 m zu pflanzen.
  - 6.2 Mit Bäumen der Artenlisten 1 oder 2 gemäß Hinweis B 13 zu bepflanzender Teil des Baugrundstücks.  
Je angefangene 150 qm der so gekennzeichneten Fläche ist ein Baum der Artenliste 1 oder sind zwei Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze, die den Anforderungen der Artenliste 1 oder 2 entsprechen, können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
  - 6.3 Dauerhaft zu erhaltende Gehölze
  - 6.4 Maßangabe in Metern, z.B. 5 Meter
- B Hinweise**
  - 1 Bestehende Grundstücksgrenze
  - 2 Flurstücknummer, z.B. 1288
  - 3 Gebäudebestand
  - 4 Lärmschutzwand, festgesetzt gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1326/2 (Teillfläche)“
  - 5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
  - 6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
  - 7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
  - 8 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern und soll flächenhaft oder die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigidern, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei der Bemessung der Anlagen müssen die „Technischen Regeln

- 9** Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
  - 10** Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.
  - 11** Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.
  - 12** Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationellen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.
  - 13** Für das Planungsgelbiet gelten folgende Artenlisten:  
**Artenliste 1: großkronige Laubgehölze:** Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm; Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Tilia intermedia, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche und vergleichbare standortheimische Laubbäume  
**Artenliste 2: kleinkronige Laubgehölze:** Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm; Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare standortheimische Laubbäume  
**Artenliste 3: Sträucher:** Pflanzqualität 2x verpflanzt 150/175 cm, Pflanzraster 2x2 m; Kornelkirsche, Roter Hainregel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenröhren, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher
  - 14** Immissionsschutz: Bei Einreichung eines Bauantrags ist gleichzeitig ein schalltechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.
- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
Maßentnahme: Planzeichnung nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Emmering, den .....
- Stefan Floercke, Erster Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen und in der Sitzung vom 28.07.2021 den Aufstellungsbeschluss geändert. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 18.02.2022 bis 18.03.2022 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis 18.03.2022 beteiligt.
  - Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.07.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Emmering, den .....
- (Siegel) Stefan Floercke, Erster Bürgermeister
- Emmering, den .....
- (Siegel) Stefan Floercke, Erster Bürgermeister
- Emmering, den .....
- (Siegel) Stefan Floercke, Erster Bürgermeister