

Gemeinde	<b>Emmering</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“  4. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-46c      Bearb.: Praxenthaler Email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de Tel. 089-539802-70
Plandatum	12.07.2016 (Entwurf) 20.09.2016

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 550 i.d.F.v. 26.04.1983 sowie die 1. Änderung i.d.F.v.17.02.2009, die 2. Änderung i.d.F.v. 29.02.2012 und die 3. Änderung i.d.F.v. 18.09.2013.

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2  Grenze zwischen überbaubaren Flächen mit unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 3 Art der baulichen Nutzung
- 3.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nicht zulässig sind Anlagen, die nach § 4 BlmschG einer Genehmigung bedürfen. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist die Fl.Nr. 1317/9; die hier nach § 4 BlmSchG genehmigte Anlage ist weiterhin zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe), 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

GE<sub>B</sub> In dem so gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkhäuser zulässig. Die Nutzung einzelner Geschosse von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden als Parkdecks ist ebenfalls zulässig.

- 3.2 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) und 4 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Wirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 5 (Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 GRZ 0,55 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,55

4.2 Die max. zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen 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 Lagernutzungen auf nicht versiegelten Flächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 1 m werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

#### 4.3 Dachbegrünungsbonus

Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 4.2 je 100 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.

#### 4.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

WH 10 m max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 10 m

FH 11 m max. zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11 m

4.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird senkrecht von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen. Bei Grundstücken, die ein Gefälle des natürlichen Geländes aufweisen, gilt als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe die Oberkante des bergseitigen Geländes.

Ausgenommen hiervon ist der mit GE<sub>B</sub> gekennzeichnete Bereich des Gewerbegebiets: Hier wird als Bezugspunkt (0,00 m) für die festgesetzten Gebäudehöhen die Fußbodenoberkante der östlich gelegenen großen Halle festgelegt.

#### 5 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Grenzanbau

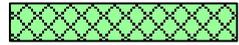
5.1  Baugrenze

5.2  Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Zufahrtsrampe zulässig.

5.3 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird angeordnet.

Ausgenommen hiervon ist die gemäß Festsetzung 5.2 zulässige Zufahrtsrampe; hier gelten die Vorschriften der Satzung.

Ausgenommen sind weiter die Fl.Nr. 1292/4 und 1292: hier ist einseitiger Grenzanbau in einer Höhe bis max. 5 m zulässig.

- 6 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen
- 6.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Sheddach zulässig.
- 6.2 Als Dacheindeckungen und für die Fassendengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.
- 6.3 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.
- 6.4 Werbeanlagen über Wand- bzw. Firsthöhe und solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig.
- 7 Öffentliche Verkehrsflächen
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4  Sichtdreieck für den Straßenverkehr
- 7.5 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- 7.6  Bereich, in dem insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten auf die FFB 17 zulässig sind. Dabei sind die nach RAS-K1 erforderlichen Sichtdreiecke auch für den Geh- und Radweg einzuhalten.
- 8 Grünordnung, Ausgleich
- 8.1  Flächig mit Gehölzen gemäß der unter Festsetzung 8.4 genannten Artenlisten zu bepflanzender Teil des Baugrundstücks. Es sind die unter 8.4 genannten Pflanzraster zu verwenden.
- 8.2  Mit Bäumen der Artenlisten 1 oder 2 gemäß Festsetzung 8.4 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 unter 8.4 zu pflanzen.
- 8.3  Dauerhaft zu erhaltende Gehölze

8.4 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: großkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm. Pflanzraster 10 x 10 m:

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. Pflanzraster 5 x 5 m:

Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare standortheimische Laubbäume

Artenliste 3: Sträucher:

Pflanzqualität 2 x verpflanzt 150/175 cm. Pflanzraster 2 x 2 m:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortheimische Laubsträucher

8.5 Dem mit GE<sub>B</sub> gekennzeichneten Bereich (Eingriffsfläche) werden innerhalb der Fl.Nr. 1662, Gemarkung Emmering, 2.090 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zugeordnet (Lageplan siehe Begründung).

Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

1. Nördlich an die Roggensteiner Straße (FFB 17) angrenzend Etablierung von 550 m<sup>2</sup> Waldrandfläche. Bezüglich Grenzabstand, Arten und Pflanzverbund gelten die Ausführungen in der Anlage zur Begründung.
2. Nördlich an den Waldrand angrenzend Etablierung einer Zone mit Vogelkirsche und Elsbeere. Bezüglich des Pflanzverbunds gelten die Ausführungen in der Anlage zur Begründung.
3. Nördlich angrenzend Begründung eines Waldbestands mit Stieleiche, Hainbuche und untergemischter Flatterulme. Bezüglich des Pflanzverbunds gelten die Ausführungen in der Anlage zur Begründung.

Die Pflicht zur Herstellung der Ausgleichsfläche entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beginnt mit der Vegetationsperiode, die auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt. Die Ausgleichspflicht für die Eingriffsfläche entsteht mit Beginn der Baumaßnahme.

9 Immissionsschutz

9.1 Entlang der FFB 17 sind im Bereich der Mischgebiete bei Neu-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass sie sich an der straßenabgewandten Gebäudeseite befinden.

9.2 Bei Einreichung eines Bauantrags ist gleichzeitig ein schalltechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.

10  Maßangabe in Metern, z.B. 7 Meter

## B Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung

 Geplante Richtfunkstrecke

X X X X Altlastenverdachtsfläche (Fl.Nr. 1292)

## C Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 1322 Flurstücknummer, z.B. 1322

3  Gebäudebestand

4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

6 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.

7 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern und soll flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei der Bemessung der Anlagen müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

8 Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

9 Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.

10 Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.

- 11 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.
- 12 Im Bereich der Zufahrten auf die Fl.Nr. 1282/2 und 1288 von der FFB 17 aus ist die Straßenentwässerung durch die beiden Grundstückseigentümer sicherzustellen. Vor Baubeginn der Zufahrten ist die Planung dem Landkreis vorzulegen und mit diesem eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.
- 13
1. Aushub- und Bauarbeiten im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1292, 1292/5 und 1292/4 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
  2. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24-1 Abfallrecht/Bodenschutzrecht – rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
  3. Organoleptisch auffällige Bereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Material zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
  4. Verunreinigtes Material ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24-1, abzustimmen.
  5. Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung eine Altlastenverdachtsfläche befindet. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abdecken mittels einer Folie) gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 24-1, abzustimmen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LDBV (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Emmering, den .....

.....  
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.04.2016 gefasst und am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.07.2016 bis 29.08.2016 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.2016 Stellung zu nehmen (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29.07.2016 bis 29.08.2016 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.2016 Stellung zu nehmen (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2016 wurde vom Ausschuss für Verkehr, Gewerbe und gemeindliche Einrichtungen am 20.09.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.10.2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den .....

(Siegel)

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)