

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 601 Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7c Bearb.: Stk/Fr

Plandatum

30.01.2007

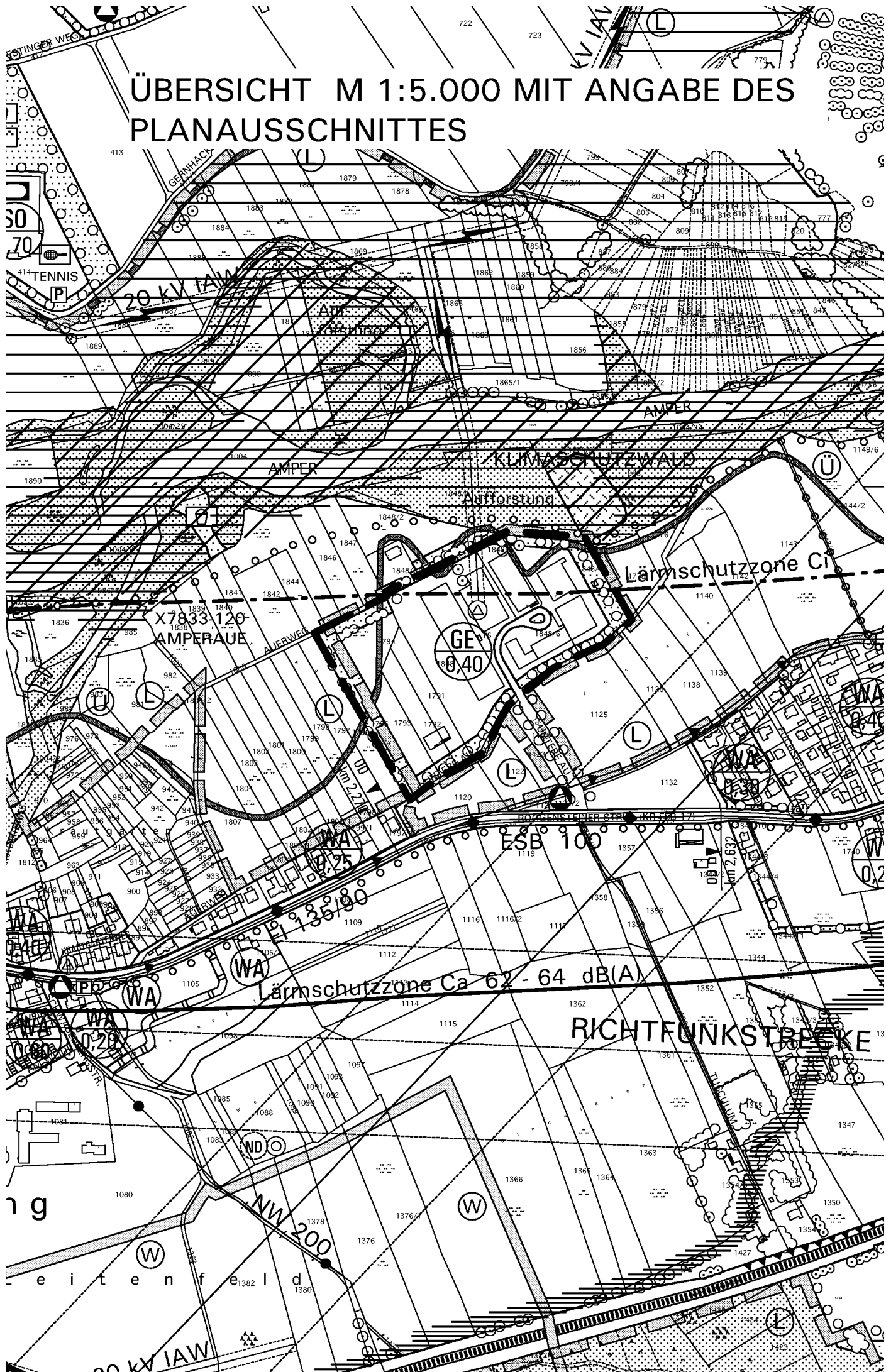
17.07.2007

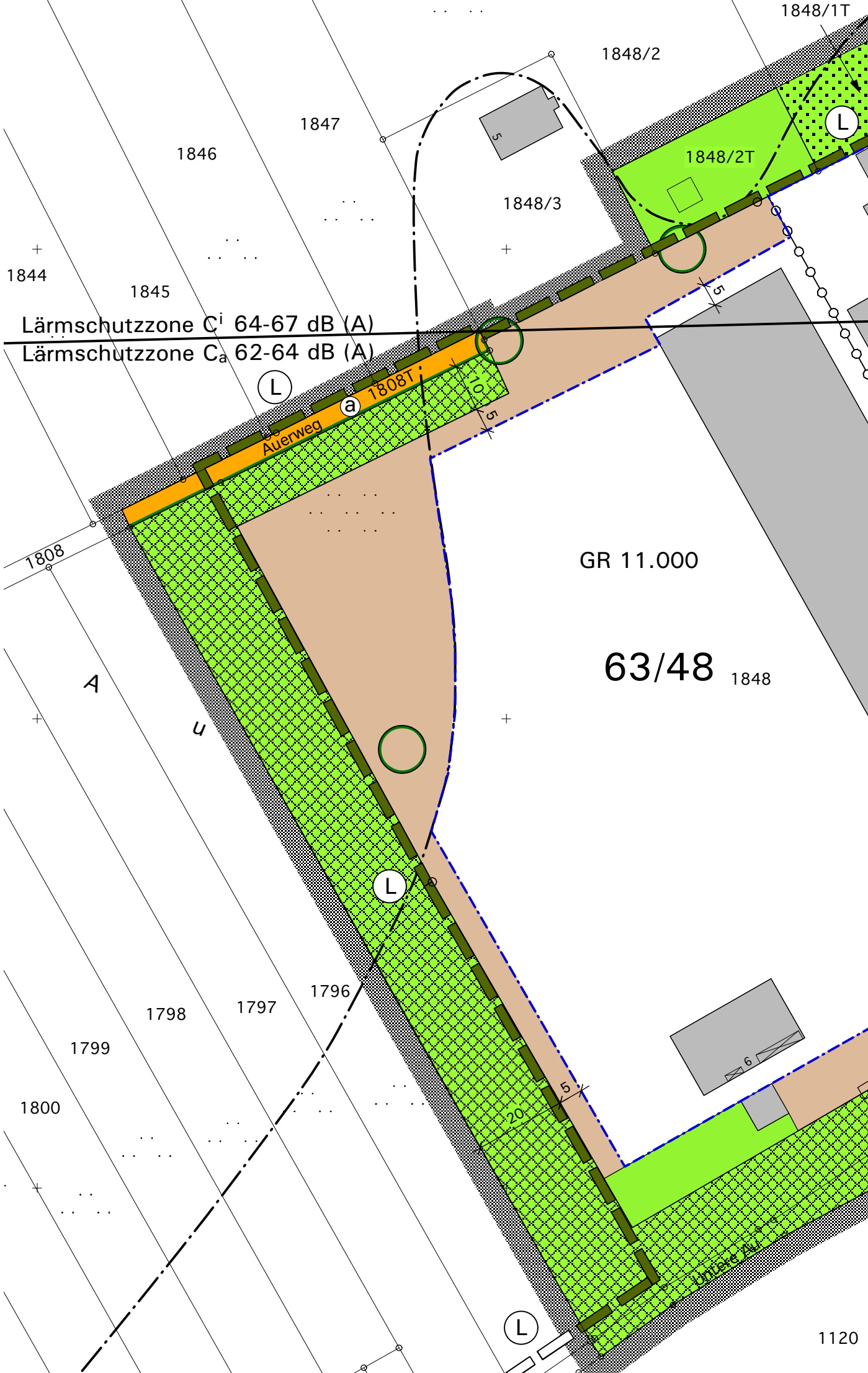
15.01.2008

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

Satzung.

ÜBERSICHT M 1:5.000 MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES





Lärmschutzzone Cⁱ 64-67 dB (A)

Lärmschutzzone C_a 62-64 dB (A)

L

a

1808T

Auerweg

GR 11.000

63/48

1848


L

L

1120

A Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 601 für das Gebiet Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße, i.d.F.v. 31.03.1987.

B Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung 10.2
- 2.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und dergleichen sind nicht zulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben sind hiervon ausgenommen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 1.500** max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 1.500 qm
- Bei Grundstücksteilungen ist die zulässige Grundfläche im Verhältnis der Flächenanteile am Bauraum aufzuteilen.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch sonstige Grundflächen (Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden. Das maximale Maß der Überschreitung beträgt 95% der Fläche bestehend aus überbaubarer Grundstücksfläche sowie privater Verkehrs- und Lagerfläche.
- 3.3 **WH 8,0** max. zulässige Wandhöhe
- Ausnahmsweise kann die Wandhöhe von eingeschossigen Hallen bei produktionstechnischen Erfordernissen bis auf 12 m erhöht werden.
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Straßenmitte.
- 3.4 Der höchste Punkt von Firsten und Dachaufbauten mit Ausnahme von Kaminen und Ablufteinrichtungen darf 10,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Straßenmitte liegen.
- Ausnahmsweise kann die maximale Höhe von Firsten und Dachaufbauten einschließlich Kaminen und Ablufteinrichtungen von eingeschossigen Hallen bei produktionstechnischen Erfordernissen bis auf 12 m erhöht werden.



4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann einseitig oder beidseitig angebaut werden; bei nicht aneinandergebauten Gebäuden sind die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

5 Grenze zwischen überbaubaren Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

6 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

6.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Sheddach zulässig.

6.2 Als Dacheindeckungen und für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.

6.3 Einfriedungen sind ohne Sockel und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten; Mauern sind unzulässig.

7 Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 **a** befahrbarer Flurweg

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 Straßenbegrenzungslinie

8 Private Verkehrs- und Lagerfläche, Garagen

8.1 Verkehrs- und Lagerfläche




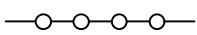
Lagerungen sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

8.2 Kfz-Stellplätze sind auf der Verkehrs- und Lagerfläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9 Grünordnung

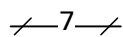
9.1 Gärten

- 9.2  Fläche flächendeckend zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste, und zwar je 100 qm Pflanzfläche 2 Bäume erster Ordnung, 3 Bäume zweiter Ordnung und 95 Sträucher
- 9.3 Die gem. Festsetzung 9.1, 9.2 und 9.5 festgesetzten Flächen sind Bestandteil des Gewerbegebiets bzw. des Baulands.
- 9.4  zu erhaltender Baum
- 9.5  Fläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand
- 9.6 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind – soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie für Stellplätze erforderlich sind – zu bepflanzen.
- 9.7 Auf Parkflächen ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- 9.8 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:
- Bäume erster Ordnung:
Silberweide, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Silberpappel, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde
- Bäume zweiter Ordnung:
Schwarzerle, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotfichte, Föhre, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche
- Sträucher:
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Wildbrombeere, Salweide, Traubenholunder, Schneeball
- 9.9 Die bestehenden sowie die zu pflanzenden Bäume sind zu schützen, zu pflegen und zu fördern. Ausgefallene Bäume sind artengleich zu ersetzen.
- 9.10 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt sind.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1  Grenze unterschiedlicher zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
- 10.2 **63/48** zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, Tag-/Nachtwert, z.B. 63 dB(A) tags und 48 dB (A) nachts; Bezugsfläche ist das Betriebsgrundstück ohne die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen gem. Festsetzung 9.1, 9.2 und 9.5. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Flächen gem. Festsetzung 9.1, 9.2 und 9.5) abgestrahlte Schalleistung den in den jeweiligen Planbereichen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-

pegel überschreiten. Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm heranzuziehen.


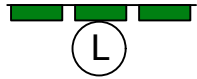

- 10.3 Bei Errichtung neuer oder wesentlicher Änderung bestehender Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag eine lärmtechnische Begutachtung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Hinblick auf die außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Wohngebiete nicht überschritten werden und der Nachweis erbracht wird, dass innerhalb des Gewerbegebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Summenwirkung benachbarter Betriebe nicht überschritten werden.
- 10.4 In der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstentfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- 10.5 In der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstentfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

11 Vermaßung





Maßangabe in Metern, z.B. 7,0 m

C Nachrichtliche Übernahme

- 1  Trennungslinie zwischen der Lärmschutzzone Ci und Ca; siehe Festsetzungen 10.4 und 10.5
- 2  Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Amper“
- 3  Grenze des Überschwemmungsgebietes (Hochwassergrenze)

D Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1848 Flurstücknummer (z.B. 1848)
- 3  bestehendes Gebäude

- 4 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 5 Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs – in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Bebauungsplangebietes verursachten Geräusche, keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes/einer Anlage beschrieben.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

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

Planfertiger: München, den
.....
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Emmering, den
.....
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.10.2005 gefasst und am 08.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.01.2007 hat in der Zeit vom 12.02.2007 bis 12.03.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mit Schreiben vom 13.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 18.03.2007 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.01.2007 Stellung zu nehmen. (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 17.04.2007/17.07.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.07.2007 hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis 13.09.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.01.2008 wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Wasserwerk am 15.01.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Emmering, den

Siegel

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 15.01.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Emmering, den

Siegel

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