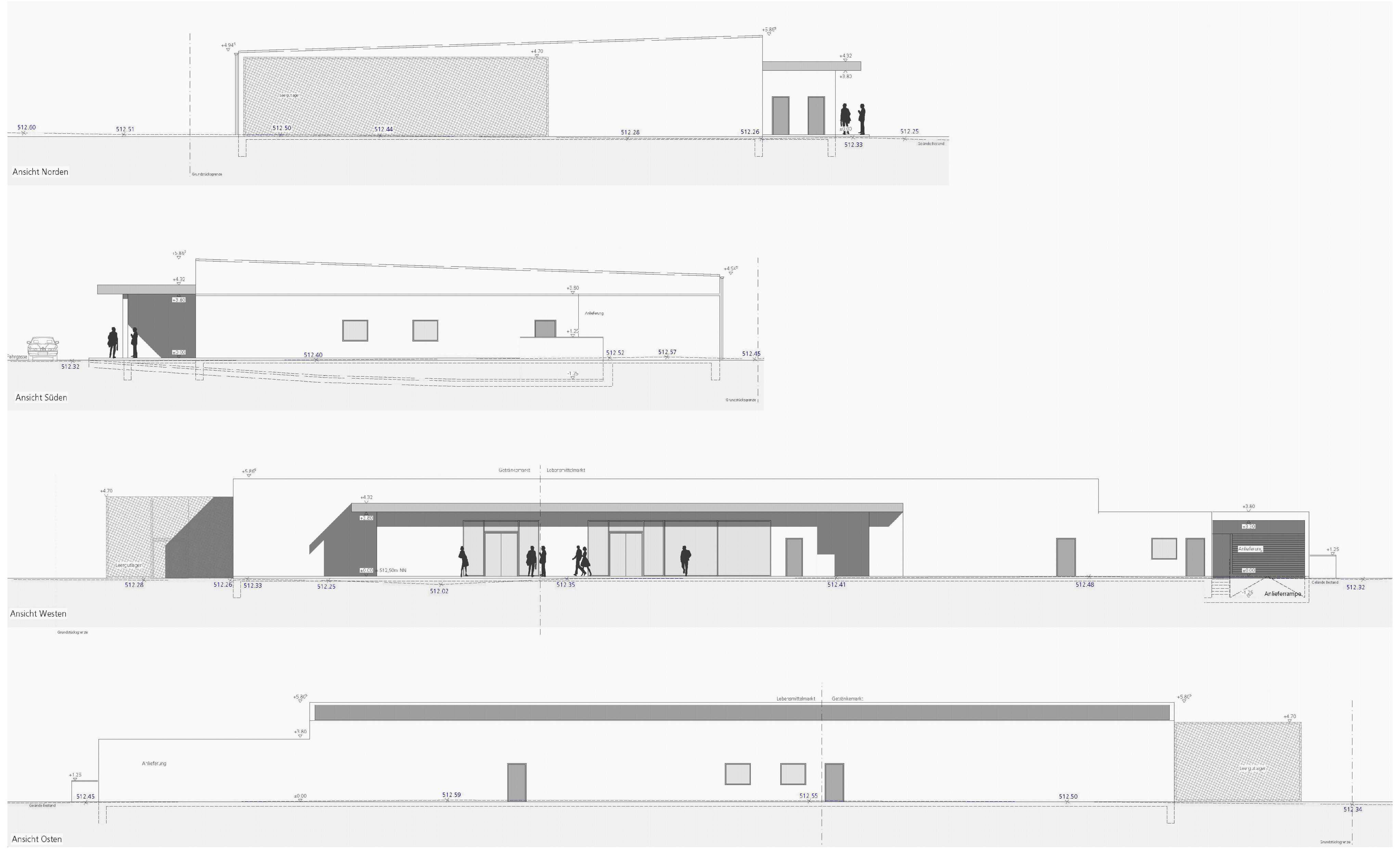
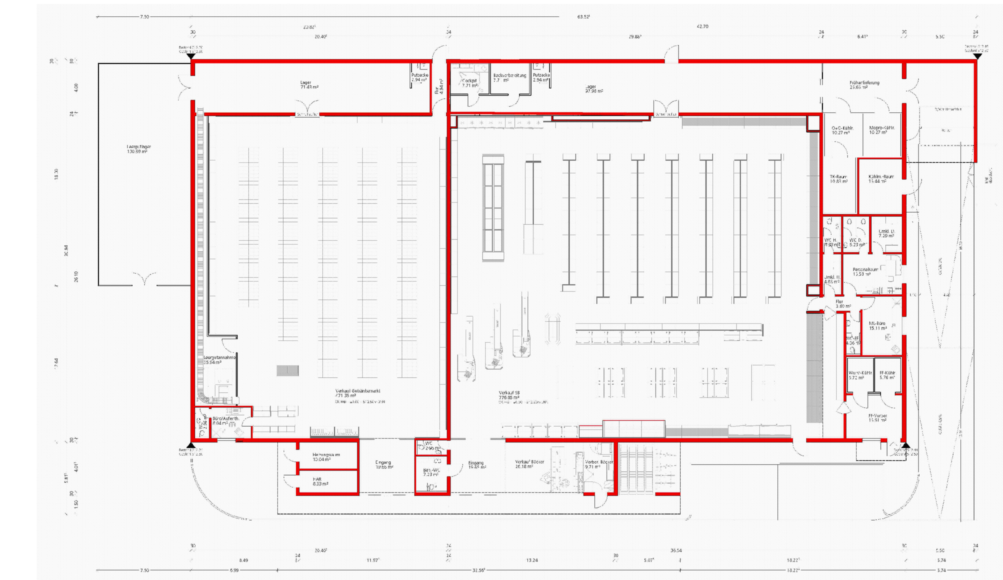
Ansichten

ohne Maßstab



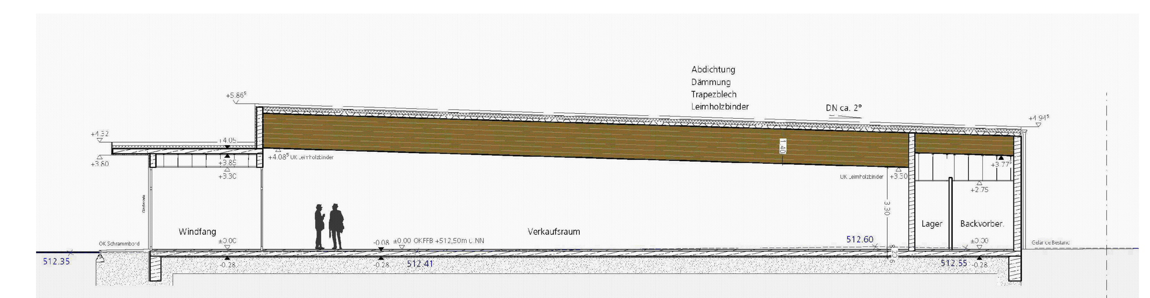
Grundriss

ohne Maßstab



Schnitt

ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2009 hat in der Zeit vom ..... bis .... stattgefunden.

c. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2009 gemäß §4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2009 beteiligt.

d. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ...... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

e. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ...... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

f. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Emmering, den ....

....
Dr. Michael Schanderl
Erster Bürgermeister

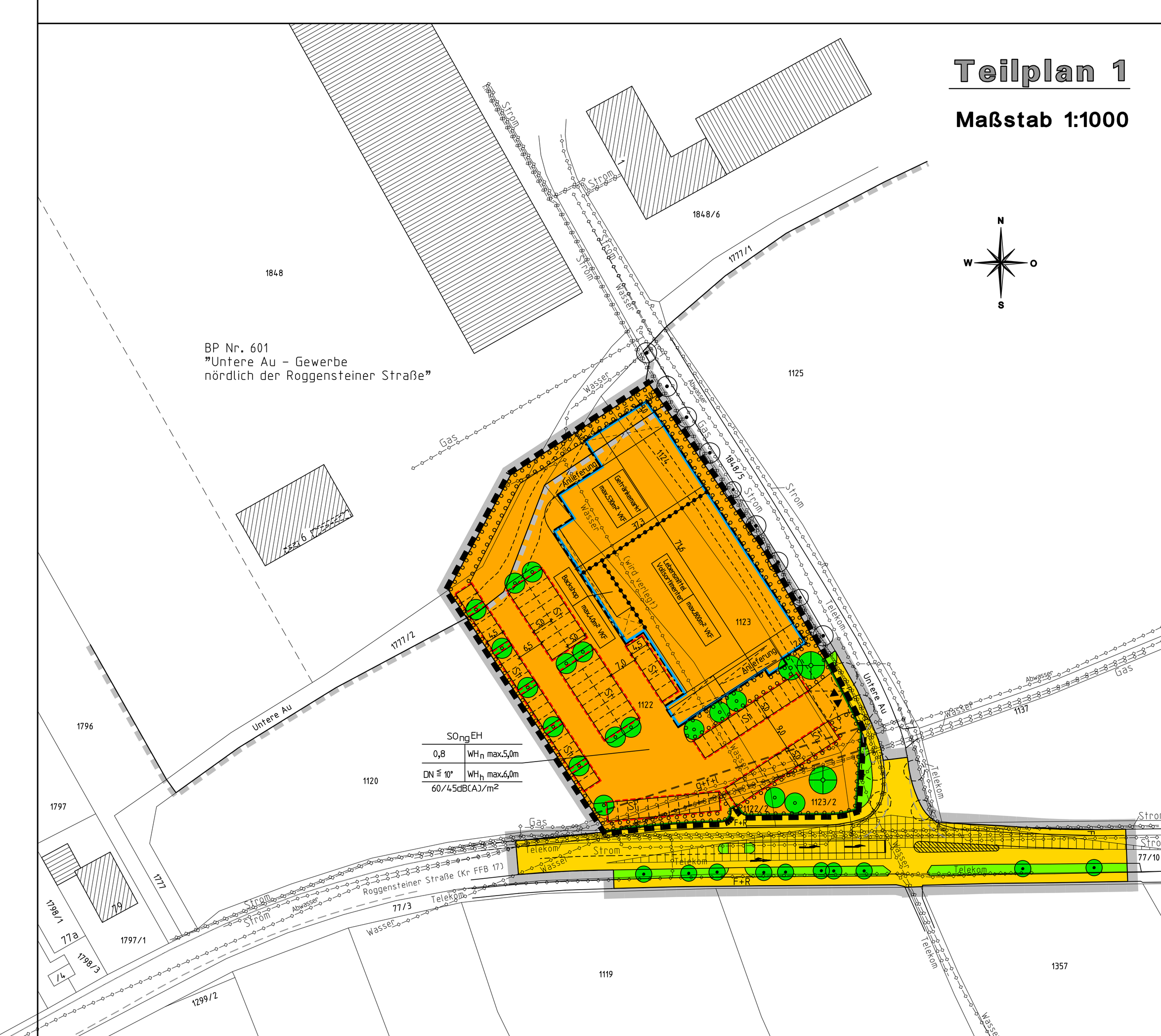
g. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Emmering, den ....

....
Dr. Michael Schanderl
Erster Bürgermeister

Teilplan 1

Maßstab 1:1000



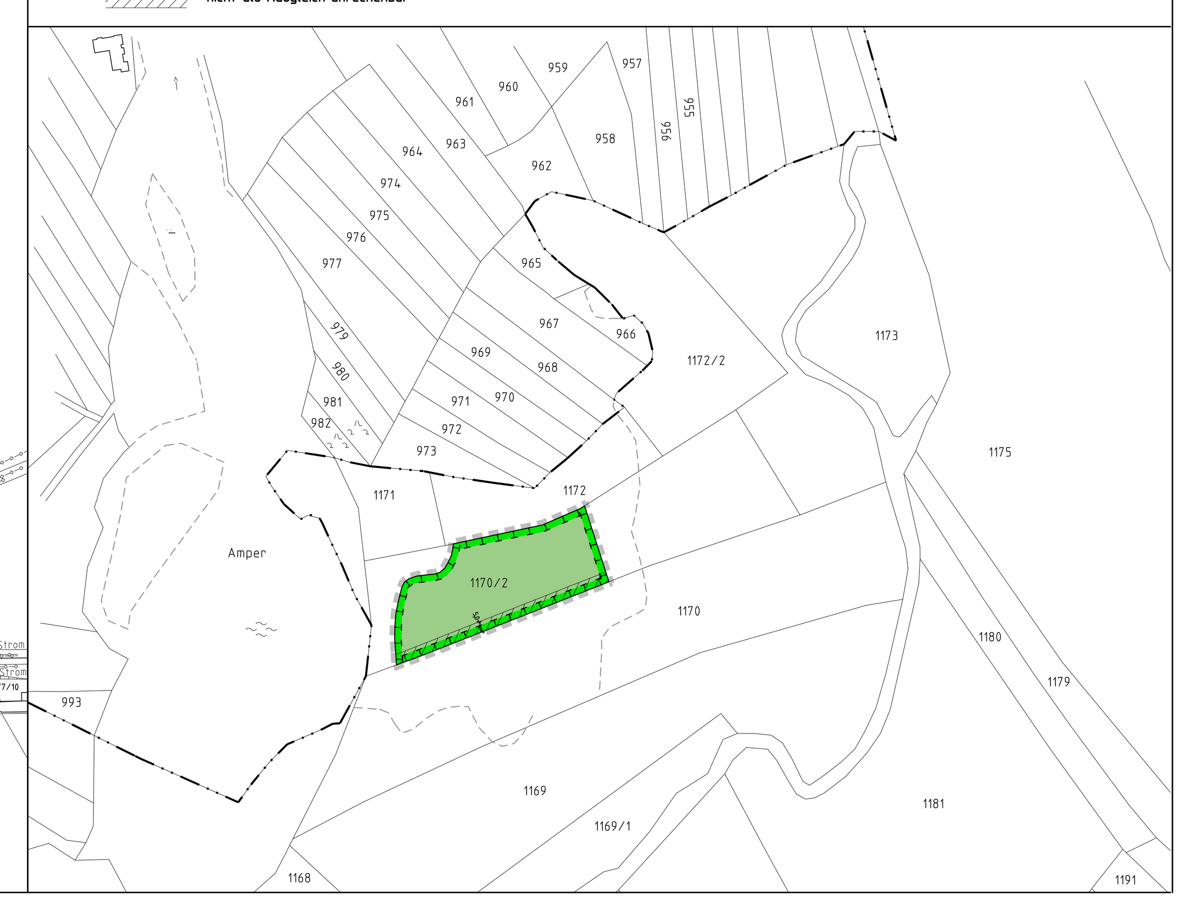
LEGENDE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1169 "Einzelhandel an der Roggensteiner Straße" Gesamtfläche ca. 4050m², davon anrechenbar 3502m²

nicht als Ausgleich anrechenbar

Teilplan 2

Maßstab 1:2000



Präambel

Die Gemeinde Emmering erlässt aufgrund des §2 Abs.1 Satz 1, §9, §10 Abs.1 und §12 BauGB, des Art. 81 BauBO und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1169 "Einzelhandel an der Roggensteiner Straße" als Satzung:

A: Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO_{ngEH} — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "nicht großflächiger Einzelhandel"

z.B. max.800m² VKF — maximal zulässige Verkaufsfläche

z.B. Getränkemarkt — zulässige Einzelhandelseinrichtung

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl - höchstzulässige

WH_n max.5,0m — maximale Wandhöhe über OK Erdgeschossfertigfußboden an der niedrigeren Gebäudeseite

WH_h max.6,0m — maximale Wandhöhe über OK Erdgeschossfertigfußboden an der höheren Gebäudeseite

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R / F — öffentlicher Fuß- und Radweg / Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

St — Fläche für Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrt

freizuhaltendes Sichtdreieck

Grünflächen

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum zu pflanzen

Baum zu erhalten

besonderer Baum zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

g+f+l — mit Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 6,5 — Bemaßung

DN ≦ 10° — Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

60/45dB(A)/m² — Lärmemissionskontingent L_{EK} des Vorhabengebietes

B.) Festsetzungen durch Text

1. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 20.10.2009.

Geringfügige Änderungen an Fassaden, Baukörpern und Grundriss sind auf Wunsch des Betreibers im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO_{ngEH} gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren. Maximal 15 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters sind für Randsortimente Elektrogeräte, Farben, Lacke, Werkzeuge, Eisenwaren, Kfz-Zubehör, Zoo- und Gartenbedarf möglich. Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume sind zulässig, sofern diese in unmittelbaren Zusammenhang zu dem Lebensmittel-Vollsortimenter stehen;
- ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m², sowie die mit dieser Einrichtung in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume;
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 530 m², sowie die mit diesem Markt in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss auf einer Höhe von 512,5 m ü. NN liegen. Abweichungen von maximal 50 cm nach unten und oben sind zulässig.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Gestaltungsfestsetzungen

(1) Im Vorhabengebiet sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

(2) Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, etc. sowie Oberlichter sind auch oberhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

(3) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

(4) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als maximal 1,50 m hohe Stahlgitterzäune zulässig. Die Ausbildung eines Sockels ist nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante der Erschließung und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben.

2.4 Grünordnung

(1) Allgemeine Festsetzungen

(1.1) Die festgesetzten Stellplatzflächen und die sonstigen Flächen mit Pflanzbindungen sind gemäß dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip einheitlich mit der Baumart Spitzahorn (acer platanoides) oder Robinie (Robinia pseudoacacia) jeweils 2. Ordnung zu bepflanzen.

(1.2) Für die beiden markanten, im Kreuzungsbereich der Roggensteiner Straße mit der Unteren Au und im Einfahrtsbereich des Vorhabengebietes dargestellten Bäume sind Linden (Tilia in Arten) oder Bergahorn (acer pseudoplatanus) jeweils in 1. Ordnung zu pflanzen.

(1.3) Auf den Flächen mit Pflanzbindungen im Norden des Vorhabengebietes ist unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gehölze eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend folgender Artenliste zu entwickeln. Der Anteil an Sträuchern an dieser zusammenhängenden Gehölzfläche beträgt dabei maximal 95 %, der Anteil der Heister liegt bei mindestens 5 %. Der Pflanzabstand dieser geschlossenen Pflanzungen beträgt 1,20 m.

Bäume 1. Ordnung
Acer pseudoplatanus — Bergahorn
Fraxinus excelsior — Gemeinde Esche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia in Arten — Linde

Bäume 2. Ordnung
Acer platanoides — Spitzahorn
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Sorbus aucuparia — Eberesche

Sträucher:
Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Hartriegel
Crataegus monogyna — Weißdorn
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
Rosa canina — Hundsrose
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

(1.4) Der Unterwuchs sämtlicher Gehölzpflanzungen sowie die sonstigen Flächen mit Pflanzbindungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Alternativ können die Flächen mit folgenden bodendeckenden Stauden oder Halbsträuchern bepflanzt werden (Pflanzung in kleinen Gruppen, ca. 6-8 pro m²).

Hypericum calycinum — Johanniskraut
Tiarella cordifolia — Schaumblüte
Pachysandra terminalis — Dickanthere
Lithospermum purpureo-caeruleum — Steinsame
Vinca minor — Immergrün
Waldsteinia geoides — Waldsteinie

(1.5) Als zu erhaltend in der Planzeichnung gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Ggf. sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

(2) Festsetzungen zu Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

(2.1) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung
Hochstämme 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 20 - 25 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume 2. Ordnung
Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 18 - 20 cm.
Bei Verwendung in Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL):
Hochstämme 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 20 - 25 cm.

Heister
2-mal verpflanzt, Höhe mind. 150 – 200 cm

Sträucher:
2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm

(2.2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.
Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

(2.3) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung
Die innere Durchgrünung des Vorhabengebiets ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

(2.4) Pflege und Erhalt
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaus gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

(2.5) Wasserversickerung
Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

(3) Naturschutzrechtlicher Ausgleich
In Folge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Vorhabengebiet selbst vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche, externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 3.502 m² erforderlich, der auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1170/2, Gemarkung Emmering, umgesetzt wird.

Diese in der Amperaue gelegene Fläche wird derzeit noch als Grünland mit mehrmaliger Mahd landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch folgende Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche (gesamt 4.050 m², davon anrechenbar 3.502 m²) des Grundstückes Fl.Nr. 1170/2 zu einer extensiven, auetypischen Wiesenfläche:

- Herausnahme der Fläche aus der Nutzung als landwirtschaftliches Grünland.
- Entwicklung einer auetypischen, extensiv genutzten Wiesenfläche durch Schlitzeinsaat von Saatgut einer für den Standort geeigneten Kräutermischung (z.B. Kräuterarten entsprechend der Biotopbeschreibung des Brennenstandortes nördlich der Amper zwischen Emmering und Olching - Biotop-Nr. X7833-121). Alternativ ist ein Umbruch des vorhandenen landwirtschaftlichen Grünlandes und das Aufbringen von Heudrusch aus der o.g. Biotopfläche des Brennenstandortes (Biotop-Nr. X7833-121) möglich.
- Langfristige Pflege der extensiven Wiesenflächen: 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd ab 15.07., 2. Mahd ab Ende September/Anfang Oktober); Verzicht auf jegliche Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Im Nordwesten der Ausgleichsfläche sind in unmittelbarem Anschluss an die hier nördlich bereits angrenzenden, bestehenden Gehölz- und Krautstrukturen 5 auetypische Großbäume (z.B. quercus robur, tilia cordata) mit einem kleinen Saum aus heimischen Sträuchern zu pflanzen.

2.5 Immissionsschutz

(1) Gewerbelärm

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingent LEK in dB(A) je m²	
		Tag	Nacht
Vorhabengebiet	6.828	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

(2) Fluglärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

2.6 Stellplätze

(1) Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze" sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig.

(3) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.7 Sichtflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.8 Werbeanlagen

(1) Im Vorhabengebiet dürfen Werbetafeln bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² errichtet werden, wobei die Einzeltafel eine Größe von 6 m² nicht überschreiten darf.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig. Für diese freistehenden Anlagen darf eine Ansichtsfläche von 2,50 m² nicht überschritten werden.

(3) Darüber hinaus ist die Anordnung von maximal 8 m hohen Fahnenmasten im Vorhabengebiet zulässig, wobei deren Anzahl auf maximal 3 beschränkt wird.

(4) Leuchtwerbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen, dass sie keine Blendwirkung für den vorbeifahrenden Verkehr und die umliegenden Wohngebäude ausüben.

(5) Werbeanlagen über der Gebäudeoberkante sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechsellichtwerbungen sind nicht zulässig.

3. Schlussbestimmungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 601 „Gewerbegebiet Untere Au", soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

Textliche Hinweise

Grundwasserschutz

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist den Technischen Regeln entsprechend auf dem Baugrundstück zu versickern. Maßgebend sind das DWA-A-Arbeitsblatt A-138 und das DWA-M-153. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist genehmigungsfrei, wenn die Voraussetzung der NWFreiV erfüllt sind.

Wasserwirtschaft

(1) Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

(2) Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den geltenden Regeln der Technik erstellt werden.

(3) Die erforderliche Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

C: Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

1120 — Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehende Entsorgungsleitung (unterirdisch)

geplante Rampe

geplante Überdachung

bestehender Baum (außerhalb Plangebiet)

Baum zu entfernen

Buschwerk zu entfernen

Geltungsbereich bereits bestehender Bebauungspläne

$SO_{ng}EH$	
0,8	WH max. 5,0m
DN = 10°	WH max. 6,0m
60/45dB(A)/m²	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl — maximale Wandhöhe über OK Erdgeschossfertigfußboden an der niedrigeren Gebäudeseite
Dachneigung — maximale Wandhöhe über OK Erdgeschossfertigfußboden an der höheren Gebäudeseite
Lärmemissionskontingent

Emmering, den ....

....
Dr. Michael Schanderl
Erster Bürgermeister

Gemeinde Emmering

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1169 "Einzelhandel an der Roggensteiner Straße"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) der Konzeptbau GmbH ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Babauungsplanes Nr. 1169

M = 1:1000

0 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m

In den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169 sind neben dem VEP auch weitere Flächen (öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen) gemäß §12 Abs.4 BauGB einbezogen.

Kissing, den 17.02.2009
geändert am 21.07.2009
geändert am 20.10.2009

ARNOLD CONSULT AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Bahnhofstr. 141 , 86438 Kissing
Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16
E-Mail: info@arnold-consult.de