

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 18.01.2022 (Entwurf)

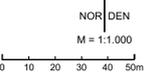
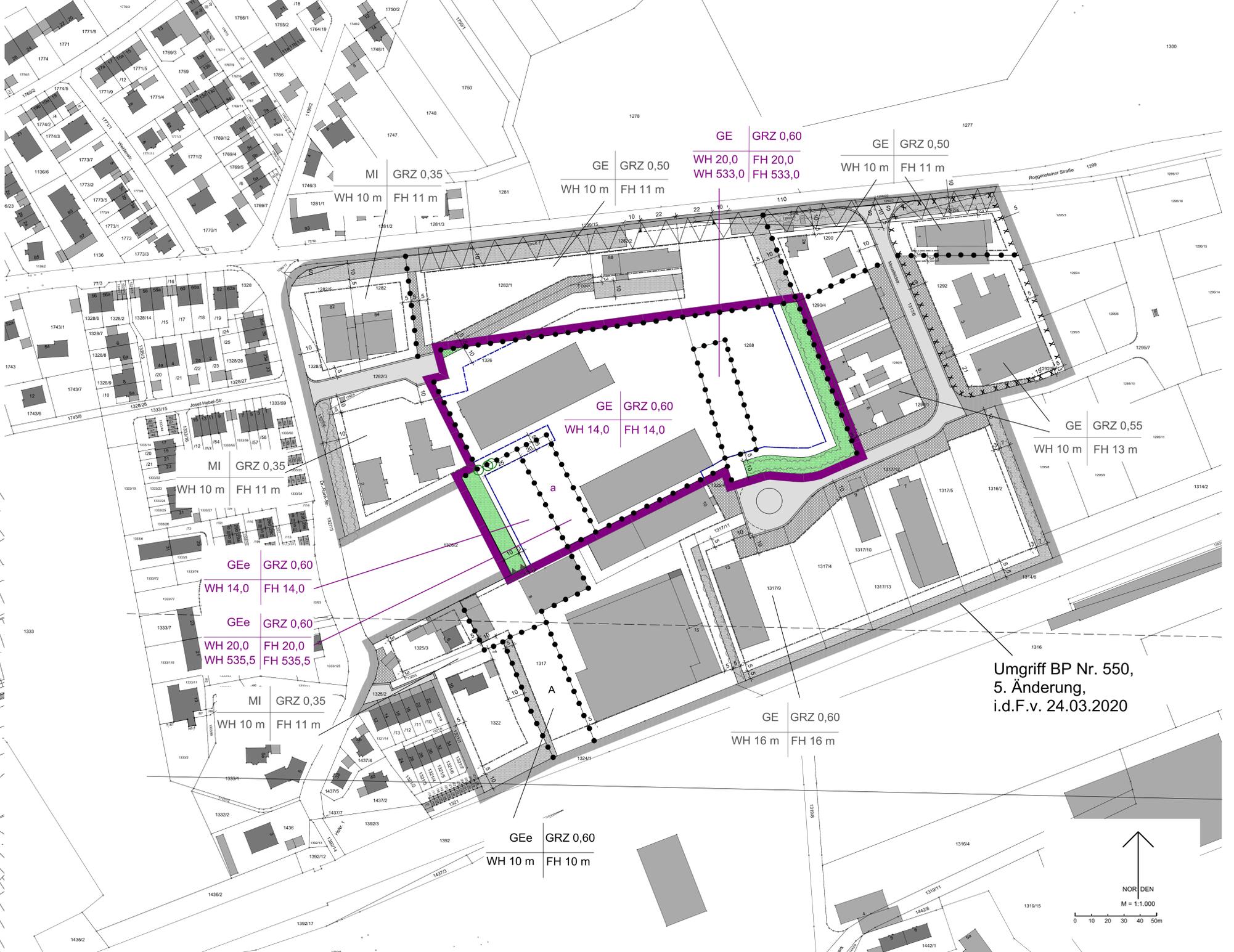
Satzung

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.

Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



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 Aufsichts- und Berechtigungspersonen 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 (Vergnügungstätten) 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, 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.
- 3.3 Dachbegrünungsbonus:** Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 3.2 je 100 m² begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.
- 3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**
- WH 20,0** max. zulässige Firsthöhe 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 oberen Wandabschlusses in Metern über NHN, z.B. 533,0 m
FH 533,0 max. zulässige Höhe des Firstes in Metern über NHN, z.B. 533,0 m
- 3.5** Die Wandhöhe wird talseitig 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 talseitig 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**
- Baugrenze
- 5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen**
- 5.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Sheddach zulässig.
- 5.2 Als Dacheindeckungen und für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.
- 5.3 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.
- 5.4 Werbeanlagen über Wand- bzw. Firsthöhe und solche mit Lichtunterbrechung sind nicht zulässig.
- 5.5 Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten. Sie sind bei geneigten 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 bepflanzen der 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 bepflanzen der 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
- 7 Maßangabe in Metern, z.B. 5 Meter
- B Hinweise**
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1288 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 Bauwahrerhaltungen 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 flächentah 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

- Verfahrensvermerk**
1. Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. 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 bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Emmering, den
- (Siegel)
- Stefan Floercke, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)
- Emmering, den
- (Siegel)
- Stefan Floercke, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Emmering, den
- (Siegel)
- Stefan Floercke, Erster Bürgermeister