

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING
Bebauungsplan Nr. 615 für das Gebiet
REGINAWERK - TEIL OST

Planfertig: Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing.
Regierungsbaumeister

gefertigt am: 24. 8. 1984
geändert am: 29. 1. 1985
geändert am: 28. 5. 1985
geändert am: 1. 10. 1985
geändert am: 26. 1. 1986

Die Gemeinde EMMERING
erzitt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 16. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom
6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GVBl. S.
303), Art. 91 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) in der Fassung der Be-
kannmachung vom 2. 7. 1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauli-
che Nutzung der Grundstücke (BauNutz) in der Fassung vom 15. 9. 1977
(GVBl. I S. 176) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FÜRSTENBRUCK

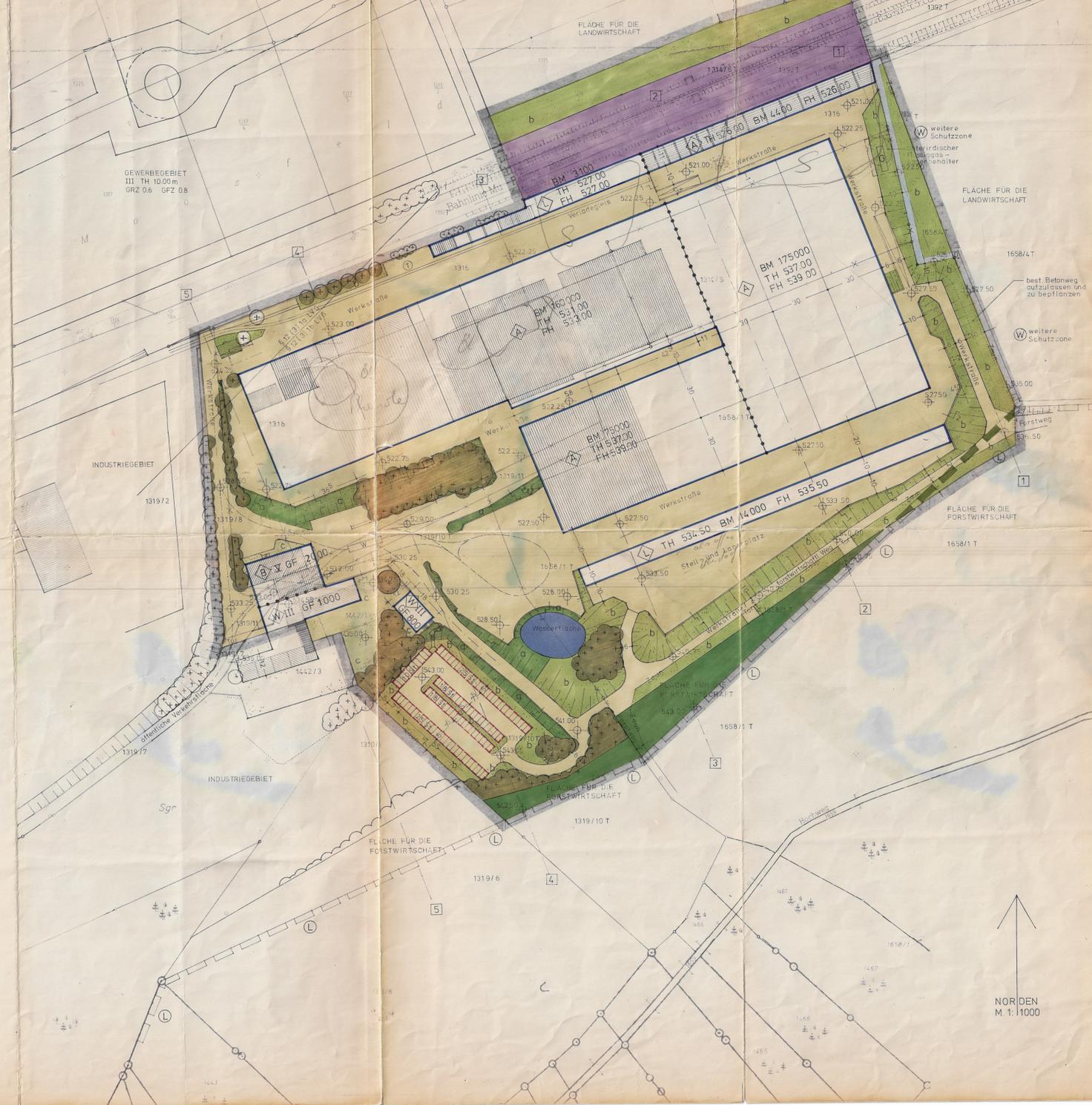
- Geltungsbereich**
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
a) Alle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen, mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Deutschen Bundesbahn auf Pl.Nr. 1314/6/7, 1319/2 und der Fläche für die Forstwirtschaft, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNutz i.V.m. § 9 BauNutz als Industriegebiet festgesetzt.
b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und andere verunfalltendes Material sind unzulässig.
c) Innerhalb der mit bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht durch Pkt. 2.b) eingeschränkt, alle Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNutz zulässig.
d) Innerhalb der mit bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Garagen, mindestens dreiseitig geschlossene Lagergebäude oder dachlose Lagerkassen mit einer Stoppelfläche von max. 4 m² zulässig.
e) Innerhalb der mit bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude als Bestandteil oder Nebenbestand der industriellen Hauptnutzung eines Betriebs zulässig.
f) Innerhalb der mit bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen für Aufseher- und Betriebspersonal, Betriebskantine, Betriebsrestaurant und Betriebsleiter sowie Betriebskantine allgemein zulässig, soweit nicht Teile dieser Flächen gleichzeitig durch Anlagen genutzt werden, die allein auf den Flächen und zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
a) Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als Höchstgrenze; z.B. Höchstzulässig fünf Vollgeschosse
b) GF 800 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 800 m²
c) BM 4.400 Höchstzulässige Bauweise in Kubikmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 4.400 m³
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
a) Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gesondert sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
b) Grenze zwischen überbaubaren Grundstücksflächen, unterschiedlich nach Art und Maß der zulässigen Nutzung

- Bauliche Gestaltung**
a) Als Dachform ist Flach-, Sattel-, Pult- oder Sphärodach gleichermaßen zulässig.
TH 537.00
FH 539.00
Höchstzulässige Traufhöhe (Geradente Attika bzw. Schnitt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut), gemessen in Metern über Normal Null; z.B. 537,00 m
Höchstzulässiger Punkt für Fichte und alle Buchaufbauten mit Ausnahme von Kiefern und Abföhrerfichten, gemessen in Metern über Normal Null; z.B. 539,00 m
Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen.
b) Fassadenmaterialien und Fassadenstruktur in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
c) Blinkende Leuchtschilder sind unzulässig.
d) Als Einfriedung sind nur grüne kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig, Stachelzäune auf den Zäunen sind nicht zugelassen.
Im Bereich von Werkseinfahrten, Einflügen und Türen sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Breite von 15,00 m zulässig. Zur Abgrenzung zum Betriebsgelände der Bundesbahn sind Mauern bis zu einer Höhe von 3 m allgemein zulässig.
e) Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft sind Einfriedungen unzulässig.
Stützmauer mit Angabe der max. zulässigen Stützfläche in Metern; z.B. 3 m
Außerhalb der in Plan eingezeichneten Mauerlinien sind Stützmauern nur mit einer Stützfläche von weniger als 1 m² zulässig.
- Private Verkehrs- und Lagerfläche, Garagen**
a) Verkehrs- und Lagerfläche
Soweit nicht durch die Punkte 6.b) und c) abweichend festgesetzt, sind auf privaten Verkehrs- und Lagerflächen Lagerungen jeder Art mit einer max. Stoppelfläche von 3,00 m² zulässig. Die Nutzung als Gleis-, Fahr-, Geis- und Kfz-Stellplätze ist unzulässig zulässig.
b) Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Stall- und Lagerplatz" ist, abweichend von Pkt. 6.a), eine max. Stoppelfläche von 5,00 m² zulässig.
c) Fläche für Stellplätze
Die in Plan eingezeichneten Stellplatzflächen dürfen ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.
Stall-Stellplatzflächen sind, außer auf den hierfür bestimmten Flächen, auf der gesamten privaten Verkehrs- und Lagerfläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
d) Die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Immissionsschutz**
Aufgrund der Lage des Planungsbereichs in der Teilzone C₁ der Lärm- und Schallschutzzone nach außen abgewinkelten, ein bewertetes Gesamtschallbild mit von mindestens 40 db aufweisen. Ferner müssen mindestens der Anforderung der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 B, September 1983) entsprechen.
- Ordnung**
a) Fläche für die Forstwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNutz
Im Randbereich der Forstflächen sind die an das Industriegebiet grenzenden Waldkanten durch Triebplanungen mit bodenstabilen Gehölzen als Stammhecke, Heister und Sträucher in einer Breite von mind. 5 m zu stabilisieren.
b) schützenswerte Einzelbäume zu erhalten
Schützenswerte Bäume- und Strauchgruppen zu erhalten
Soweit der Saum bestehender Baum- und Strauchgruppen allein durch hochschmale Gehölze oder durch Abspaltungen, Ausschüttungen oder Abkürzungen verletzten oder gefährdet ist, ist er durch Bepflanzung mit Gehölzen der unter Pkt. 8.a) und c) genannten Arten zu stabilisieren.
c) bestehende Pflanzfläche zu erhalten und zu ergänzen
Auf den bestehenden Pflanzflächen sind, soweit erforderlich, Laubbäume der unter Pkt. 8.b) genannten Art und Größe nachzupflanzen, so daß insgesamt auf je angefangene 100 m² Pflanzfläche je 2 Bäume erster Ordnung kommen.
d) Schutzrinnefläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
Die Pflanzflächen sind je angefangene 100 m² mit 2 Bäumen erster Ordnung, 3 Bäumen zweiter Ordnung und 95 Sträuchern der unter Pkt. 8.b) bis k) genannten Art und Größe dicht und geschlossen zu bepflanzen. Die Oberbodenbedeckung ist insbesondere an Böschungen mit mindestens 40 cm vorzusehen.
e) Gartensfläche zu erhalten und mit Bäumen zu bepflanzen
Die Gartensflächen sind je angefangene 200 m² mit 1 Baum erster Ordnung der unter Pkt. 8.b) genannten Art zu begrünen. Die Oberbodenbedeckung mit Mutterboden muß hierauf mindestens 40 cm betragen.
f) Gartensfläche zu erhalten und mit Bäumen zu bepflanzen
Die Gartensflächen sind je angefangene 200 m² mit 1 Baum erster Ordnung der unter Pkt. 8.b) genannten Art zu begrünen. Die Oberbodenbedeckung mit Mutterboden muß hierauf mindestens 40 cm betragen.
g) Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht bebaut, als Gleis-, Fahr-, Geis- und Stellplatzflächen oder als Lagerfläche genutzt werden, als Bäume bzw. Weiden anzulegen und je angefangene 400 m² mit 1 Baum erster Ordnung der unter Pkt. 8.b) genannten Art und Größe zu bepflanzen.

- Für Art und Größe der Bäume erster Ordnung gelten die nachfolgenden Festsetzungen:**
 - zulässige Arten
Ulmus glabra
Prunus excelsior
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Populus tremula
Quercus pedunculata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
 - Pflanzgröße
Hochstamm oder Stammfuß, dreifach verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, Mindestpflanzhöhe 300/400 cm.
- Für Art und Größe der Bäume zweiter Ordnung gelten die nachfolgenden Festsetzungen:**
 - zulässige Arten
Acer campestre
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Ficoba vaxcella
Pinus sylvestris
Prunus avium
Prunus padra
Sedus aucuparia
 - Pflanzgröße
Hochstamm, zweifach verpflanzt, Mindestpflanzhöhe 250/300 cm.
- Für Art und Größe der Sträucher gelten die nachfolgenden Festsetzungen:**
 - zulässige Arten
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Buxsema europaeus
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa tricolor
Salix caprea
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
 - Pflanzgröße
Leichte Sträucher, zweifach verpflanzt, Mindesthöhe 80/100 cm.
- Fassaden sind, wo dies betriebstechnisch möglich ist, durch Rankewächse zu begrünen.**
- Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Profildachbefestigungen (Oberflächenverriegelung) auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.**
- Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.
In den Sonnentagen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen in einem Profildachbefestigungsplan nachzuweisen und bis zur Schulabnahme der Gebäude durchzuführen.**
- Vornahme und Höhenkottierung**
 - a) Maßstab in Metern; z.B. 1:20
Kurvradius in Metern; z.B. 20 m
 - b) Höhenkottierung, festgesetzt in Metern über Normal Null; z.B. 522,25 m über NN
Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von bis zu ± 0,50 m als Ausnahme zulassen.
In den Bauunterlagen sind alle Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellennetz nachzuweisen.
 - c) Böschungsfällche
Neu angelegte Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 angelegt werden.

- L. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzunehmende Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer; z.B. 1319/8
 - bestehendes Hauptgebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - offene Überdachung
 - Industriegelände
 - Kfz-Anlage
 - bestehende Treppe
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayeringer Leite"
 - Grenze der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes
 - Lage und Nummerierung eines Profilschnitts, der mit Stand September 1983 der Begründung als Anlage beigegeben ist; z.B. Profil Nr. 1
 - Grenze der Höhenbeschränkungszone gemäß § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz
 - Wasserfläche
 - Planerlaubnis für betriebliche Wasserversorgung
 - Betriebsabstelle mit unterirdischem Tank und Zapfsäule
 - geplanter Gasbehälter (70 m³) mit Schutzzone
 - Betriebsgelände der Deutschen Bundesbahn

Emmering, den 28.1.86
Gemeinde Emmering
Herrn...
(1. Bürgermeister)



- Verfahrensweise**
- Der Gemeinderat... hat in der Sitzung vom 29.01.85... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.85... öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauNutz).
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauNutz vom 18.02.85... bis 18.03.85... öffentlich durch Hinweis auf den 94. Tafel mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Mündung und Erörterung in Sitzung des Stadtrats... öffentlich dargestellt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauNutz vom 05.01.85... bis 05.02.85... öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.01.86... den bebauungsplan gemäß § 10 BauNutz als Satzung beschlossen.
 - Das Landratsamt Fürstentum... hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 09.02.86... Nr. 111/86... gemäß § 11 BauNutz in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustBauG/StBauFG) vom 6. Juli 1982 (BVL S. 450) genehmigt.
 - Die Genehmigung ist am 18.02.86... ortsüblich durch Niederlegung zur Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeinderat bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauNutz rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 und 2 und Abs. 2, § 155 BauNutz wurde hingewiesen.

