

Gemeinde **Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. 550**  
„Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“

5. 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**

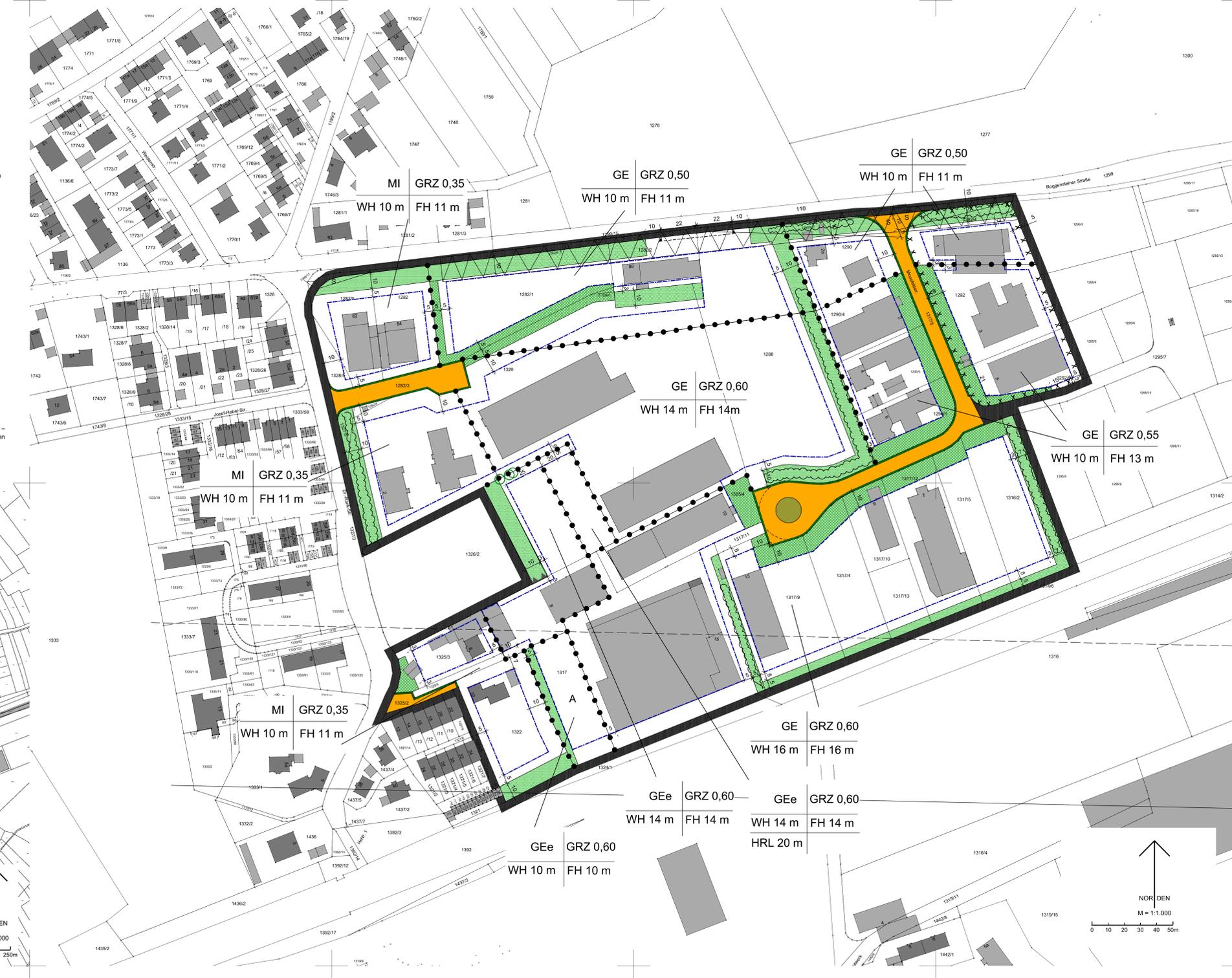
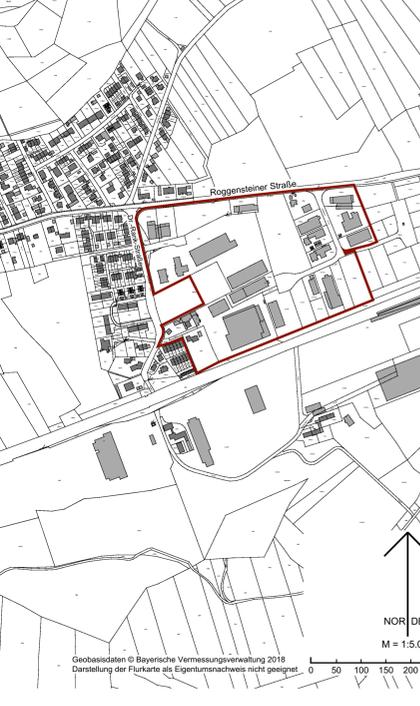
Aktenzeichen **EMF 2-46d**

Plandatum **24.03.2020**  
12.11.2019 (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**



- Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller sind wasserdicht auszubilden.
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers obliegt den Eigentümern und soll flächenhaft über die belebte Bodenebene erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Röhrensysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei der Bemessung der Anlagen müssen die Technischen Regeln zum schädlosen 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.
- Für alle Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Mit dem Bauantrag für einen Neubau ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei Baumpflanzungen ist auf die im Boden verlegten Kabel besonders Rücksicht zu nehmen.
- Rodungs- und Baumfällmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit einheimischer Singvögel zwischen Ende September und Anfang März durchgeführt werden.
- Bei allen Neu- und Umbauten sollen die Möglichkeiten zu einem sparsamen und rationalen Umgang mit Energie ausgeschöpft und eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt werden.
- Im Bereich der Zufahrten auf die Fl.Nr. 1282/2 und 1288 von der FFB 17 aus ist die Straßenentwässerung durch die beiden Grundstücksentwässerung sicherzustellen. Vor Baubeginn der Zufahrten ist die Planung dem Landratsamt vorzulegen und mit diesem eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.
1. Aushub- und Bauarbeiten im Bereich der Grundstücke Fl.-Nm. 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 Aushubmaterial 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 61-1 (staatliches Abfallrecht / Bodenschutz), 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: Geobasisdaten © Bayer, Vermessungsverwaltung 2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde: Emmering, den .....

Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister

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, die 3. Änderung i.d.F.v. 18.09.2013 und die 4. Änderung i.d.F.v. 20.09.2016.

**A Festsetzungen**

- Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.2 Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher Art und / oder Maß der Nutzung
- 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.  
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 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betreiberinhaber und Betriebsleiter) BauNVO ausnahmsweise. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Zulässig sind nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkhäuser, bei denen durch geeignete Maßnahmen die Schallausbreitung nach Westen begrenzt wird (siehe Festsetzungen / Hinweise zum Immissionsschutz).
- HRL** Zusätzlich zu den unter 2.4 zugelassenen Nutzungen ist ein Hochregallager zulässig.
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) und Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Wirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 **GRZ 0,55** max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,55
  - 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 Lagerungen 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.
  - 3.3 Dachbegrünungsbonus  
Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung gemäß Festsetzung 3.2 je 100 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche um einen Wert von 0,02 überschritten werden.
  - 3.4 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
  - 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Scheitelpunkt 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.
- Überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Grenzsanbau**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon sind folgende Fl.Nr.: Fl.Nr. 1292/4 und 1292; hier ist einseitiger Grenzsanbau bis zu einer Gebäudehöhe bis max. 5,0 m zulässig. Fl.Nr. 1317; hier ist an der Grenze zur Fl.Nr. 1325/3 einseitiger Grenzsanbau bis zu einer Gebäudehöhe von 5,0 m zulässig.

- Bauliche Gestaltung, Einfriedungen**
  - 5.1 Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Pult- oder Sheddach zulässig.
  - 5.2 Als Dachendeckungen 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.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.3 Straßenbegleitgrün
  - 6.4 Sichtdreieck für den Straßenverkehr
  - 6.5 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
  - 6.6 Bereich, in dem insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten auf dem Scheitelpunkt 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.
- Grünordnung, Ausgleich**
  - 7.1 Flächig mit Gehölzen gemäß der unter Festsetzung 7.4 genannten Artenlisten zu beplanzender Teil des Baugrundstücks.
  - 7.2 Mit Bäumen der Artenlisten 1 oder 2 gemäß Festsetzung 7.4 zu beplanzender 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 7.4 zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze, die den Anforderungen der Artenliste 1 oder 2 entsprechen, können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
- Dauerhaft zu erhaltende Gehölze
- Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:  
**Artenliste 1: großkronige Laubgehölze**  
Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm: 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: 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, Schliehe, Faulbaum, Hundrose und vergleichbare standortheimische Laubbäume
- Dem mit A 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 untergeheimer 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.

- Immissionsschutz**
  - 8.1 Entlang der FFB 17 sind im Bereich der Mischgebiete bei Neu-, Umbau- oder Erweiterung von Gebäuden die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern so anzuordnen, dass sie sich an der straßenabgewandten Gebäudesseite befinden.
  - 8.2 Bei Einreichung eines Bauantrags ist gleichzeitig ein schalltechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.
- Maßangabe in Metern, z.B. 7 Meter**
- Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung**
  - Gepunkte Richtungstrecke
  - Altlastenverdachtsfläche (Fl.Nr. 1292, 1292/4 und 1292/5)
  - Anbauverbotszone
- Hinweise**
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - 1322 Flurstücknummer, z.B. 1322
  - Gebäudebestand
  - Lärmschutzwand, festgesetzt gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1326/2 (Teilfläche)“
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgestellt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 beteiligt.
  - Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.03.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Emmering, den .....
- Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)
- Emmering, den .....
- Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister
- Emmering, den .....
- Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister