Gemeinde **Poing**
Landkreis Ebersberg

Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 54.1
„Gewerbegebiet nördlich und
Gruber Straße, südlich der Kir
(Flurnummer 539, 539/5 und 5

Entwurf

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtsch
Körperschaft des öffentlichen Rech
Geschäftsstelle –Arnulfstraße 60, 8

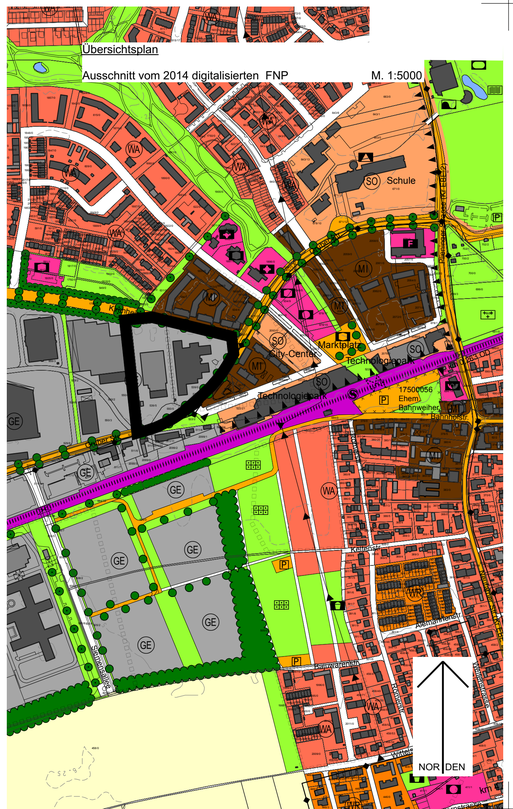
Az.: 610-41/2-57 Bearb.: Ka

Plandatum 07.08.2014
30.03.2017

Die Gemeinde Poing erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetz
Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für
GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Art der Nutzung

2.1 GE — Das Bauland wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit den folgenden Ausnahmen.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Reine Speditionsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind als Ausnahme zulässig.
- Selbständige Schrottplätze und offene Lagerplätze. Lagerflächen als zugehörige untergeordnete Flächen zu Gewerbebetrieben sind davon nicht betroffen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vorhaben, für welche eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinn des Anhangs 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben" zum UVPG bestünde.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,45 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. maximale GRZ 0,45

3.2 GFZ 1,4 — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. maximale GFZ 1,4

3.3 WH 15,3 — maximal zulässige, z.B. maximale Wandhöhe 15,3 m über Oberkante Erdgeschossrohfußboden; der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist definiert als oberer Abschluss der Wand.

3.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher maximaler Wandhöhe

3.5 Die zulässige Grundflächenzahl gem. Festsetzung 3.1 daruf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.

3.6 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,3 m über der nächstgelegenen Oberkante Gehweg der Gruber Straße liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Es ist besondere Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Gebäude über 50 m Länge müssen in der Fassade architektonische Gliederungselemente, wie Verglasungen, Vor- oder Rücksprünge, nach mindestens 50 m aufweisen.

4.4 Das Gelten der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 und 6 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 FD — Es ist nur Flachdach zulässig.

5.2 Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen sind nur als solarenergetische Anlagen zulässig. Sie dürfen die maximale Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

5.3 Technische Anlagen auf dem Dach dürfen in der Summe eine Grundfläche von maximal 25 qm aufweisen. Sie dürfen die maximale Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

5.4 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die gem. Festsetzung A 3.3 festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Liegende Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m, stehende Anlagen eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Bei Leuchtkästen ist eine Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Davon ausgenommen ist Blink- und Wechsellicht. Die Werbeanlagen dürfen sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken.

5.5 Fassadenmaterialien und Anstriche sind in hellen Farben auszuführen.

5.6 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

6 Öffentliche Verkehrsfläche

6.1 öffentliche Verkehrsfläche, hier: Fuß- und Radweg

6.2 Verkehrsgrün

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- und Ausfahrt

6.5 Ausfahrt

7 Stellplätze, Tiefgaragen

7.1 Innerhalb des Gewerbegebiets sind Stellplätze nur in Form von Tiefgaragen oder oberirdischen, offenen Stellplätzen zulässig.

7.2 Die Tiefgaragen sind nur innerhalb des Bauraumes sowie auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Außenzugänge zu Tiefgaragen sind auch außerhalb des Bauraums und außerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

7.3 Nicht überbaute Tiefgaragen müssen mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 100 cm überdeckt werden.

7.4 Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen. Das Dach ist als Gründach auszuführen. Die Seitenwände sind zu begrünen.

8. Nebenanlagen

8.1 Schaltkästen und Transformatorstationen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

9. Grünordnung

9.1 Bestehende Bäume sind zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen)

9.2 Die nicht mit Hochbauten überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, als Grünfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

9.3 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Mindestens 20 % des Baugrundstücks ist als Grünfläche herzurichten.

9.4 Je 100 qm nicht überbauter Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

9.5 Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehört:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Verankerung der Hochstämme und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungspflege
- Entwicklungs- und Unterhaltspflege
- Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen derselben Art zu ersetzen.

9.6 Flächen von Flachdächern, die nicht mit Anlagen zur Energiegewinnung überdeckt sind, sind extensiv als Trockenrasen / kräuterreiche Gräsermischung / Sedumsprossen zu begrünen.
Dachaufbau: mindestens 5 cm Dränschicht, mindestens 5 cm Substratschicht

10 Vermaßung

10.1 5m — Maßzahl in m, z.B. 5 m

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB und § 13 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs.2 BauGB und § 13 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am .....gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom.....hat in der Zeit vom.....bis.....stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB und § 13 BauGB).

Eine eingeschränkte Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... und vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Poing, den .....

.....
(Siegel) (Albert Hingerl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Poing, den .....

.....
(Siegel) (Albert Hingerl, Erster Bürgermeister)

B Hinweise

1 Zeichnerische Darstellung

- bestehendes Gebäude
- abzureißendes Gebäude
- Grundstücksgrenze
- 539 — Flurnummer, z. B. 539
- Bestehender Baum, bestehendes Gehölz

2 Im Bereich des Bebauungsplans besteht nach Kenntnis der Gemeinde Poing kein Altlastenverdacht.

3 Der Grundwasserstand liegt im Mittel 4 m bis 6 m unter Gelände. Bei Höchststand (HHW 100) kann das Grundwasser bis knapp unter OK Gelände ansteigen. Tiefer reichende Keller und Tiefgaragen sind entsprechend wasserdicht auszuführen. Tiefgaragenböden sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

4 Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

5 Auf bisher unbebauten Grundstücken, aber auch bei Abbruch und Neubau von bestehenden Gewerbeanlagen sind die Belange der Bodendenkmalpflege derart zu berücksichtigen, dass bei Abtrag des Oberbodens bzw. bisher bebauter und versiegelter Flächen ein Vertreter des Landratsamts für Denkmalpflege mindestens 4 Wochen vor Beginn von Aushub- oder Neubaumaßnahmen zu benachrichtigen ist.

Maßstab: 1:1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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: Poing, den .....

.....
(Albert Hingerl, Erster Bürgermeister)