

Gemeinde	<b>Poing</b> Landkreis Ebersberg
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 54.1 „Gewerbegebiet nördlich und westlich der Gruber Straße, südlich der Kirchheimer Allee (Flurnummer 539, 539/5 und 550)  Entwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle –Arnulfstraße 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-57      Bearb.: Kas
Plandatum	07.08.2014 30.03.2017 21.09.2017

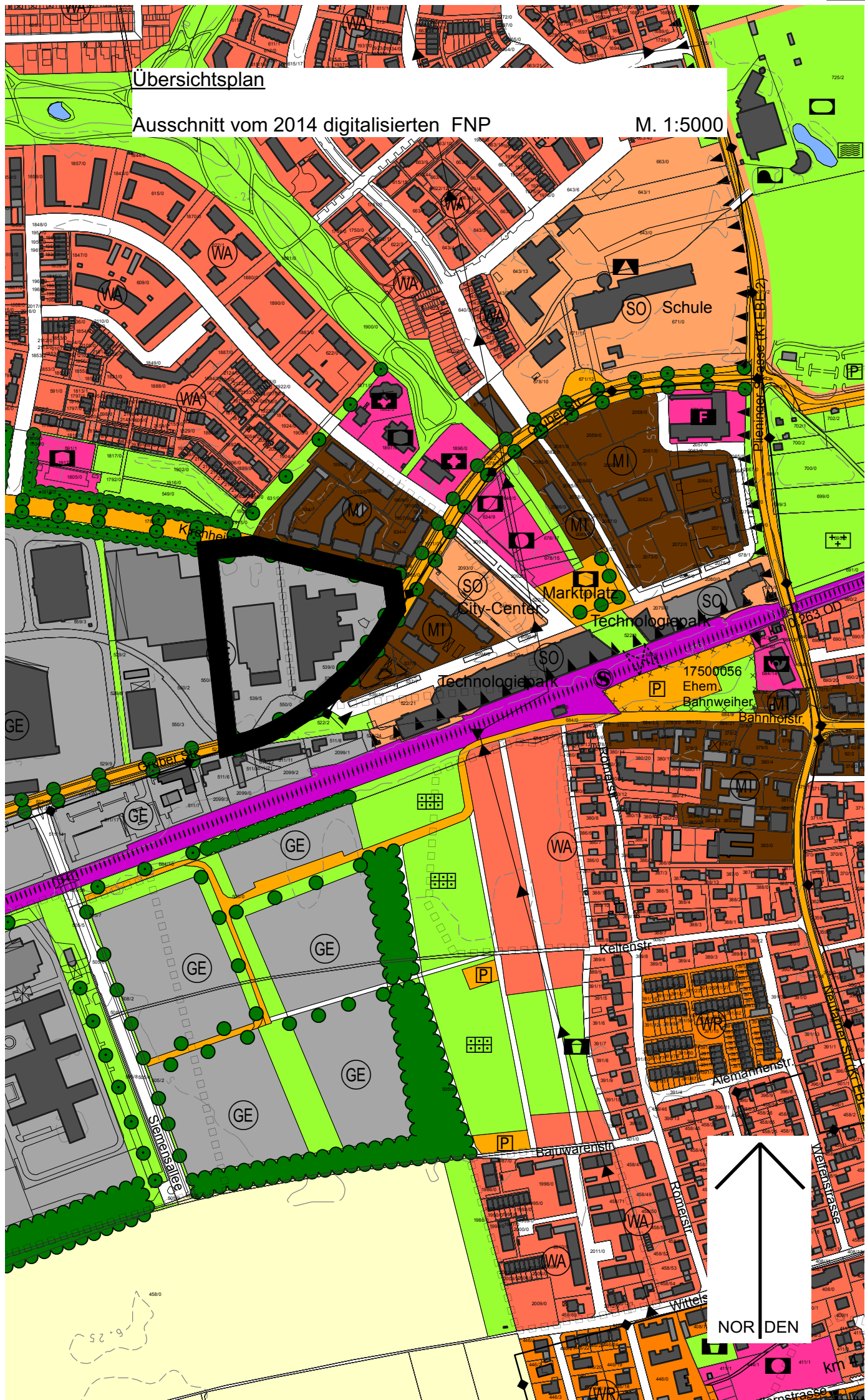
Die Gemeinde Poing erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Übersichtsplan


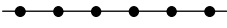
Ausschnitt vom 2014 digitalisierten FNP

M. 1:5000



NOR DEN

## 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 1,8
- 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 darf 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

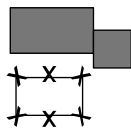
#### 7 Stellplätze, Tiefgaragen

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 Unterhaltungspflege
  - 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  Maßzahl in m, z.B. 5 m

## B Hinweise

### 1 Zeichnerische Darstellung



bestehendes Gebäude

abzureißendes Gebäude

Grundstücksgrenze

539

Flurnummer, z. B. 539



Bestehender Baum, bestehendes Gehölz

### 2 Altlasten

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

### 3 Bodendenkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Grundwasser

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.

Die Ausführung von Unterkellerungen und Tiefgaragen sollte wasserdicht erfolgen (weiße Wanne).

Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch über Geländeoberkannte zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, (Keller-)Fenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.

### 5 Wasser / Abwasser

- Auf Fl. Nr. 539 und 539/5 ist eine Wasser-Versorgungsleitung DN 300 verlegt. Ein Schutzstreifen von 6 m (je 3 m links und rechts von der Leitungsachse) ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei Unterschreitung der Abstände sind Schutzmaßnahmen erforderlich, die mit dem VE München Ost abzustimmen sind.
- Abwasser- und wasserseitig sind die Grundstücke (Fl. Nr. 539 und 539/5) erschlossen. Beide sind an die öffentliche Kanalisation und Trinkwasserversorgung angeschlossen.
- Die VE München Ost betreibt ein Trennsystem und dient ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser.
- Änderungen der Entwässerungsanlage(n) auf dem Grundstück und/oder im Gebäude sind dem VE München Ost, anzuzeigen. Dies gilt auch für die Trinkwasser-Hausinstallation.

### 6 Regenwassernutzung

Beim der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist folgendes zu beachten:

- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.



Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

7 Wassergefährdende Stoffe

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.

8 Abfallwirtschaft

Gemäß § 12 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg sind Gewerbebetriebe an die gemeindliche Hausmüllabfuhr anzuschließen, wenn sie nicht mehr als zwei der maximal zugelassenen Behältnisgrößen in der jeweiligen Gemeinde an Restmüll produzieren. Im Ausnahmefall können auch Gewerbebetriebe mit größerem Restmüllanfall, sofern organisatorisch und technisch möglich, an das Holsystem angeschlossen werden.

Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container erfolgen.

Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs.2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung

Baustellenmischabfälle:

(inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.):

Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

Baustellenrestmüll:

(Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten):

Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

Gebäuderückbau

Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayer. Landesamts für Umwelt zu „Gebäuderückbau“ wird verwiesen ([www.bayern.de/lfu](http://www.bayern.de/lfu))

9 Immissionsschutz

Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten ist mittels Verträglichkeitsuntersuchung (Lärm, ggf. Licht) sowohl innerhalb des Gewerbegebietes wie auch in der benachbarten Umgebung außerhalb des Gewerbegebietes nachzuweisen, dass durch den geänderten Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Bei Bauanträgen ist das Gutachten dem Bauantrag beizufügen, bei freigestellten Vorhaben ist es auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

10 Brandschutz

- Soweit Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen von mehr als 8m über der Geländeoberfläche zulässig/möglich sind und der bauordnungsrechtlich erforderliche unabhängige (zweite) Rettungsweg nicht grundsätzlich baulich herzustellen ist/ hergestellt wird, soll im Zuge dieses Verfahrens die mögliche Anordnung entsprechender Aufstellflächen nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr planerisch überprüft werden.
- Gleiches gilt für mögliche Feuerwehrezufahrten nach BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4
- Sind in einem nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren Abweichungen bzw. „isolierte Abweichungen“ in Bezug auf die vorgenannten Belange

notwendig, so werden mit Verweis auf dieses Verfahren („Vorbereitung des Baurechtes“)\* i. a. R. seitens der Brandschutzdienststelle Bedenken bestehen.

- 11 Strom  
Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus der bestehenden Trafostation Nummer 12475 Gruber Straße 46.
- 12 Fernwärme  
Bitte bestehende Fernwärmeleitungen beachten.  
Die Bayernwerk Natur GmbH hat Interesse an der Wärmeversorgung der Gebäude.
- 13 Gas  
Nördlich des Flurstücks 550 verläuft die Erdgasleitung der SWM Services GmbH in Mitteldruck, die das Bestandsgebäude auf Flurstück 539/5 mit Erdgas versorgt.  
Die vorhandene Überdeckung unserer Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.  
Die bestehende Hausanschlussleitung darf nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnenden Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden. Aus einer Satellitenaufnahme lässt sich aber eine umfangreiche Bepflanzung mit Sträuchern erkennen. Diese sollten entfernt werden, soweit sie im Annäherungsbereich der Erdgasleitung gepflanzt sind.  
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM Tel.: 089/2361-2139 begonnen werden.
- 14 Telekommunikation  
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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)



## 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)

- 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)