



Für ein Verwaltungsgebäude, sowie ein Boarding House

südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf, westlich der Siemensalle

## Festsetzung durch Text:

### 1. Rechtgrundlage:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Ihrer Fassung vom 23.01.1990 (Inkrafttreten der Fassung: 27.01.1990), sowie das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 1. Oktober 2017.

### 2. Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Verwaltungs und Büronutzungen, sowie die Nutzung Boarding-House (Hotelähnlicher Betrieb). Betriebseigene Kantinen oder Cafes sind ebenfalls zugelassen. Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen mit zentrumsnahem Sortiment sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und die Geschossfläche geregelt.

3.2 Gemäss §19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenin

§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1- 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0.9 überschritten werden.

3.3 Gemäss Art. 83 BayBO in der Fassung vom 12. Juli 2017 in Verbindung mit dem Art. 2 Abs. 5 der BayBo in der Fassung von 1998 soll das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss sein. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Das Staffelgeschoss muss gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1.0 m zurückspringen und darf in der Grundfläche 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Treppenhäuser und Aufzugskerne dürfen als Ausnahme im Staffelgeschoss in der Lage der darunterliegenden Geschosse vorspringen.

### 4. Höhenlage der Gebäude

Als maximal zulässige Wandhöhe gilt für das Staffelgeschoss 20 m. Für die 4 Vollgeschosse gilt eine maximal Wandhöhe von 17 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zum oberen Abschluss der Wand. Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser dürfen die festgesetzten Höhen im geringfügigen Maß überschreiten.

### 5. Bauweise

Es wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei eine max. Gebäudelänge von 130 Metern zulässig ist.

### 6. Grünordnung

Es sind Straßenbegleitend mindestens 10 Neuanpflanzungen standortheimischer Bäume vorzunehmen. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Weitere Anpflanzungen sind im Bereich oberirdischer KFZ Stellplätze vorzunehmen. 1 Baum je 10 KFZ-Stellplätze. Oberirdische KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig unter Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiter Rasenfuge herzustellen. Nach 5 Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen. Für Anpflanzungen im Bereich von Unterbauten wie z.B. Tiefgaragen sind Überdeckungen mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm herzustellen. Die Bepflanzungen sind mit Wiesensaaten, Stauden, Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

### 7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft:

Das Niederschlagswasser ist oberflächlich und möglichst breitflächig in den dafür vorgesehenen Flächen zu versickern. Die Ausführung von Tiefgarage und Unterkellerungen sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein. Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, möchten wir die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes betonen. Wir raten diesbezüglich der Gemeinde, den Höhenunterschied zwischen der Rohfußboden-Oberkante und dem höchsten umliegenden Geländepunkt des betreffenden Gebäudes auf 25 cm festzusetzen. Die Gebäude sind als besondere Sicherungsmaßnahme mindestens bis zu diesem Maß (25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten im Hinblick auf mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse. Dies gilt auch für die Tiefgaragenzufahrt, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc..

### 8. Erschließung:

Die Erschließung hat weiterhin über die bereits vorhandene westliche Zufahrt zur EBE 1 zu erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur EBE 1 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### 9. Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der EBE 1 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

### 10. Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der EBE 1 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der EBE 1 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.

### 11. Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die EBE 1 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der EBE 1 und 70,0 m Schenkellänge parallel zur EBE 1 in beiden Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## Hinweise durch Text:

### 1. Stellplätze Tiefgarage

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing in der jeweils gültigen Fassung.

2. Aufgrund der Nähe der Bahnanlagen wird auf die Einhaltung der entsprechenden VDE- und DB- Richtlinien, des bautechnischen Regelwerks der DB-Netz AG, sowie der 'Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen' (ELTB) des Eisenbahnbundesamtes hingewiesen. Die Bauausführung ist mit der Deutsche Bahn AG DB Immobilien vorabzustimmen. Die Hinweise der Deutsche Bahn AG DB Immobilien sind zu beachten. Insbesondere die GSM-R-Funkversorgung und die Gleissicherheit sind zu gewährleisten.

3. Eine Versickerung ist im Gleisbereich der Deutschen Bahn nicht möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Bodenpartien ist nicht zulässig.

4. Die Bayernwerk Natur GmbH beabsichtigt den den Anschluss aller Gebäude an ihr Fernwärmenetz.

5. Bei der Planung der Kanäle und Wasserleitungen sind die Hinweise vom gKu VE München zu beachten und umzusetzen.

6. Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals. (Siedlung der frühen Bronzezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

7. Im Geltungsbereich an der Gruber Straße angrenzend befinden sich hochwertige 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.

### 8. Hinweise zur Wasserwirtschaft:

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Etwaige Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung durch Keller- und Tiefgarageneinbauten sind wasserrechtlich zu behandeln und durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen, soweit nicht nur unerhebliche Veränderungen gegenüber dem natürlichen Zustand zu erwarten sind. Die Unerheblichkeit ist vom Bauwerber nachzuweisen. Starkregenereignisse treten im voralpinen Bereich zunehmend häufiger und intensiver auf und können zu Überflutungen von Straßen und Privatgrundstücken führen. Wir empfehlen diesbezüglich den Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>). Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.