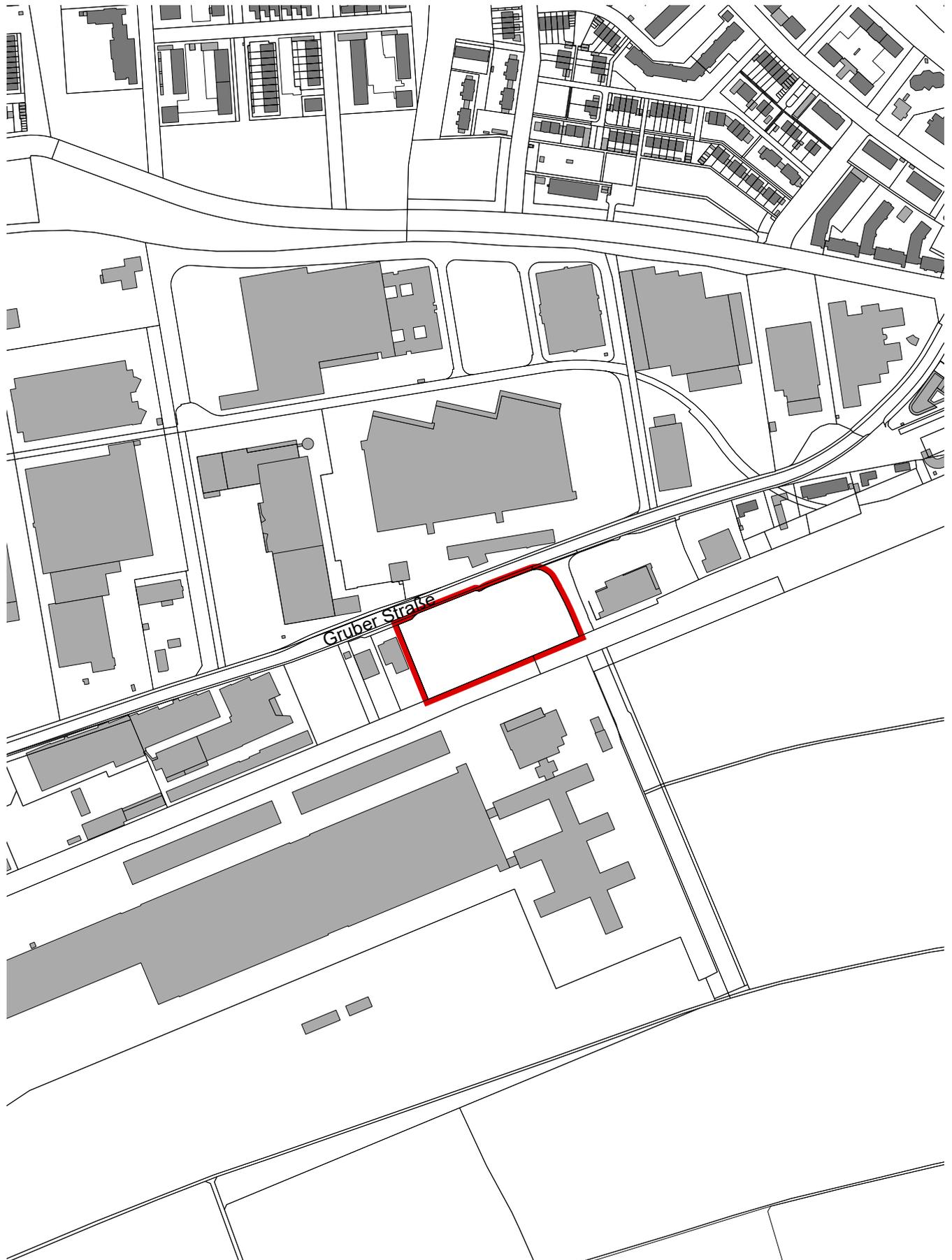


Gemeinde	<b>Poing</b> Lkr. Ebersberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Nr. 27.3.1</b> <b>Standort Palfinger Deutschland</b>
Entwurf	Hobiger Architektur ZT GmbH Alpenstraße 26 5020 Salzburg, Austria office@ARCHITEKT-HOBIGER.at www.ARCHITEKT-HOBIGER.at ATU72789869 . LG SALZBURG, FN 482090g
Planung	<b>PV</b> 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
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	POI 2-63
Plandatum	13.06.2023 (Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Poing 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.



Lageplan M 1 : 5.000



Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee", öffentlich bekannt gemacht am 29.09.2021, vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: unterschiedliche Wandhöhen und Dachformen innerhalb eines Bau-  
raums

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

#### 2.1.1 Im GE sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Supermärkte, Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 3.550** Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 3.550 Quadratmeter.
- 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.2 **WH 18,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 18,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Bei Pultdächern liegt der obere Bezugspunkt am niedrigeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schemaschnitt C 7).
- 3.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens liegt bei 514,5 Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016; Abweichungen von  $\pm 0,25$  m sind zulässig.

- 3.4 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis max. 0,6 m zulässig. Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis max. 0,3 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei eine max. Gebäudelänge von 95 m zulässig ist.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.2  Fläche für Tiefgarage

- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe  
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 m. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

- 5.4 Die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen ist im Bauland zulässig.

- 5.5 Mindestens 10 Stellplätze sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten.

- 5.6 Für nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **FD** nur Flachdach zulässig

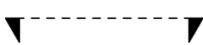
- 6.2 **FD/SD** nur Flachdach oder Satteldach mit Dachneigung von max. 5° zulässig

- 6.3 **FD/PD** nur Flachdach oder Pultdach mit Dachneigung von max. 5° zulässig

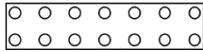
- 6.4 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Ausgenommen davon sind begehbare Dachterrassen sowie für technische Dachaufbauten erforderliche Bereiche.

- 6.5 Die Ausführung von Tiefgaragen und Unterkellerungen muss wasserdicht und auftriebssicher erfolgen. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 7.3  Ein- und Ausfahrtsbereich  
Die Zu- und Ausfahrt zum Baugrundstück erfolgt ausschließlich über die festgesetzten Bereiche. Dies gilt auch während der Bauzeit.

## 8 Grünordnung

- 8.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die Flächen sind mit Stauden, Bodendeckern und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.2  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 4,0 m abweichen.

### 8.3 Mindestpflanzqualitäten:

- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

8.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.6 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

8.7 Die Schallschutzwand ist auf ihrer nördlichen Seite durch Kletterpflanzen oder Vorpflanzung zu begrünen. Je angefangene 5 lfm. zu begrünende Wand ist mindestens 1 Pflanze vorzusehen.

## 9 Wasserwirtschaft

9.1 Der EBE 1 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden

## 10 Immissionsschutz

10.1  Schallschutzwand, Höhe 7,0 m

10.2 Im Planungsgebiet ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach den aufgrund Art. 81a Abs.1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bauaufsichtlich eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages geltenden Fassung zu führen.

## 11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahme

1  Sichtdreieck

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die EBE 1 sind ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 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 0,8 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.

## C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Flurstücksnummer, z.B. 511

3  bestehende Bebauung

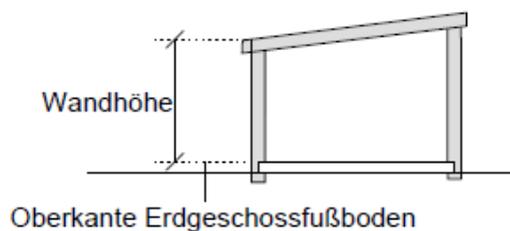
4  Bebauung geplant

5  Stellplätze geplant

6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Poing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Einfriedungssatzung
- Freiflächengestaltungssatzung

7 Schemaschnitt zur Definition der Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldach:



8 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6358/B1/hu vom 15.05.2023 erstellt, in dem die sich auf Basis der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses absehbaren Geräuschemissionen im Planungsgebiet ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz für eine exemplarische Anordnung möglicher Baukörper abgeleitet wurden.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind auch in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

Bei abweichenden Baukörperstellungen ergeben sich in der Regel abweichende Anforderungen.

9 Grünordnung

9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 10 Artenschutz

- 10.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

- 11 Denkmalschutz

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals Aktennr. D-1-7836-0444 (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.

- 12 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.

- 13 Bahnanlagen
- 13.1 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.
- 14 Wasserwirtschaft
- 14.1 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. Diesbezüglich wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen. 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.
- 14.2 Eine Versickerung ist im Gleisbereich der Deutschen Bahn nicht möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Bodenpartien ist nicht zulässig.
- 15 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 16 Bei der Planung der Kanäle und Wasserleitungen sind die Hinweise vom gKu VE München zu beachten und umzusetzen.

---

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Poing, den ..... ..... Thomas Stark Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Poing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 27.3 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Thomas Stark, Erster Bürgermeister