

Gemeinde	<b>Sauerlach</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 76a Gewerbegebiet Robert-Bosch- Straße Ost</b>
Planfertiger	<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
Bearbeiter	ne
Aktenzeichen	SAL 2-78
Plandatum	03.03.2020

## Satzung

Die Gemeinde Sauerlach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 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. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2018.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 Robert-Bosch-Straße für das Gebiet südlich der Ohmstraße und östlich der Robert-Bosch-Straße i.d.F. vom 21.10.2014 sowie des Bebauungsplanes Nr. 42b i.d.F. vom 20.12.2005 und des Bebauungsplanes Nr. 58.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung, hier Wandhöhe


### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- 2.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- 2.3 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausgenommen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 qm:
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und die Waren mit dem jeweiligen Unternehmensgegenstand im Zusammenhang stehen,
  - Betriebe mit Verkaufsflächen für den Werksverkauf von vor Ort selbstproduzierten Waren, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und
  - Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske), jedoch nur wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.
- 2.4 Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.
- 2.5 Ausnahmsweise ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig.
- 2.6 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und Einfriedungen.

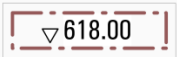
### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ je Baugrundstück wird mit **0,55** festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen ist die festgesetzte Nutzungsziffer in jedem Teilbereich der Grundstücke einzuhalten
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.3 **628.00m ü. NN** höchstzulässige Gebäudehöhe, bei Flachdach oberer Wandabschluss, bei Satteldach Firstpunkt über Normalnull, z. B. 628,00 m ü. NN gem. Höhensystem Vermessungsamt. Dachaufbauten für Aufzug, Treppenhaus, Solaranlagen etc. sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch zwei Außentreppen auf einer Länge von max. 10,00 m bis zu einer Tiefe von 1,70 m und durch drei Lüftungsschächte auf einer Länge von max. 23,00 m bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschritten werden.
- 4.3 Die Geltung der Regelungen des Art 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.

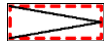
### 5 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 5.1  Bereich für Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal zur angegebenen Höhenkote über Normalnull, z.B. 618,00 m über NN gem. Höhensystem Vermessungsamt.
- 5.2 Entlang der östlichen Baugrenze sind Abgrabungen auf einer Gesamtlänge von max. 60% des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 614.60 m über NN mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 zulässig.
- 5.3 Das Gelände darf überall bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie aufgefüllt werden.
- 5.4 In den übrigen Bereichen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm zulässig.

### 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6.2  Fläche für Tiefgaragenrampe
- 6.3 Die oberirdischen Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder als Pflaster mit breiten Fugen. Die Zufahrten und Fahrgassen sind staubfrei herzustellen.
- 6.4 Für die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze ist die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Sauerlach vom 01.02.2000 zugrunde zu legen.
- 6.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 6.6 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.


## 7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Für die Fassadengestaltung sind nur Wände in hellen Farben, nicht spiegelnde Glasflächen oder Holzverschalungen zulässig.
- 7.2 **FD** Es ist Flachdach zulässig. Dieses ist auf mind. 30 % der Fläche zu begrünen.



## 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb oder unmittelbar über der Dachtraufe bzw. oberhalb der Attika von Gebäuden in Form des Firmennamens oder des Firmenlogos zulässig. Bewegte und wechselnd leuchtende Anlagen sowie Fahnen an Masten sind allgemein unzulässig.



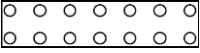
## 9 Verkehrsflächen

- 9.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2  Straßenbegrenzungslinie

## 10 Flächen für Versorgungsanlagen

- 10.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 10.1.1  Elektrizität

## 11 Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

- 11.1  zu begrünende private Fläche
- 11.2  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 11.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.
- 11.4 Je angefangene 350 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 11.5 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
- 11.6 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 11.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 11.8 Dem Eingriffsvorhaben auf Teilflächen der Flurstücke 859 und 861 der Gemarkung Sauerlach werden insgesamt 4.287 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 1395 der Gemarkung Arget zugeordnet.




## 12 Einfriedungen

- 12.1 Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe als Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit 0,15 m Bodenfreiheit. Durchlaufende Sockel sind unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der gem. A 10.1 zu begrünenden Flächen mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

## 13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 859 Flurstücksnummer, z. B. 859
- 4  bestehende Bebauung
- 5 617.10 Bestandshöhen Gelände über NN, z.B. 617,10 müNN
- 6 Grünordnung und Artenschutz
- 6.1 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.
- 6.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | Bäume:                            | Sträucher:                              |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)   |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 6.3 Bei der Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die DIN 18916 und die Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 6.4 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

- 7 Hinweise zur Wasserwirtschaft
- 7.1 Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig sind eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z. B. Regentonne, Zisterne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung sowie Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 7.2 Das Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Freiflächen kann gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Anforderungen der NWFreiV und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Andernfalls ist beim Landratsamt München ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 7.3 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- 7.4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 7.5 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 7.6 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 7.7 Wassergefährdende Stoffe: Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
- 7.8 Bodenschutz: Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).



- 8 Denkmäler
- 8.1 Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
- 9 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 10 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei der Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.
- 11 Die Nutzung der Sonnenenergie zur Gewinnung von Warmwasser oder Strom über Solardächer (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) und die Nutzung von Erdwärme sind anzustreben.
- 12 Immissionen
- 12.1 Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungs- Freisteilungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.
- 12.2 Bei der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen gem. A 2.5 ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum jeweiligen Bauantrag über ein Gutachten nachzuweisen, da Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO gegen Außenlärm zu schützen sind. Hierzu kommen gegebenenfalls folgende Maßnahmen in Betracht: Anordnung zum Lüften notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf einer der Lärmquelle abgewandten Fassade, verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten), Einbau von Schalldämm-Lüftern; ab einem Lärmbeurteilungspegel von 58 dB(A) sind in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels die bewerteten Bauschalldämm-Maße nach Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festzulegen. Der Entwurfsverfasser hat im Bauvollzug (auch Freistellung) vorgenannte Anforderungen sicherzustellen.
- 12.3 Auf gelegentliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
- 13 Versorgung, technische Erschließung
- 13.1 Die Versorgung des Gewerbegebiets mit Fernwärme durch die ZEG GmbH ist möglich. Zu Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten. Es wird empfohlen die Verkehrsfläche für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.
- 14 Die zitierten Normen und Richtlinien sind während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gemeinde einsehbar sind.

15 Es wird auf die Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2018. 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 .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Sauerlach, den .....

.....  
(Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin)

## Verfahrensvermerke

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 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).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

Sauerlach, den .....

(Siegel)

.....  
(Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 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).

Sauerlach, den .....

(Siegel)

.....  
(Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin)