TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die Flächen des Gewerbegebietes dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen sowie öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 19 BauNVO
WA	max. 0,4
GE	max. 0,8

Im WA gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7.
Im GE-3 und GE -5 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0.

2.2 Zulässige Geschossfläche

Nutzung	Geschossflächenzahl-GFZ § 20 BauNVO
WA-1	max. 1,70
WA-2	max. 1,25
GE-1	max. 1,20
GE-2	max. 1,60
GE-3	max. 2,40
GE-4	max. 2,20
GE-5	max. 3,40
GE-6	max. 2,20

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geschossflächenzahl kann durch Flächen von verglasten Loggien (lärmschutzbedingt), Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrten sowie Durchgängen überschritten werden. Die Überschreitung darf in der Summe max. 3 % der zulässigen Geschossflächenzahl, unter Einhaltung der max. GRZ, betragen.
Darüber hinaus kann im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Geschossflächenzahl jeweils gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
a) Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
b) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
c) Kellerersatzräume,
einschließlich der zu diesen gehörigen Umfassungswänden überschritten werden. Die Überschreitung darf in der Summe max. 3 % der zulässigen Geschossflächenzahl betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Wohngebäude im WA

Die Anzahl der Vollgeschosse im WA wird als zwingende Festsetzung gemäß der zeichnerischen Festsetzung in Planzeichnung festgesetzt.
Das oberste Geschoss der Gebäude in den Bauräumen „Gebäude A und B" ist entlang der westlichen Außenwand, gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses, um 2,50 m zurückzuversetzen. Das oberste Geschoss darf max. 80 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Wandhöhe

Nebenanlagen im WA/ GE
als Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m

Bauliche Anlagen im WA
als Gebäude mit 5 Vollgeschossen max. 15,00 m
als Gebäude mit 6 Vollgeschossen max. 18,00 m

Bauliche Anlagen im GE
Im GE 1 max. 14,00 m
Im GE 2, 3 und 6 max. 18,00 m
Im GE 5 max. 20,00 m

Im GE 4 wird die Wandhöhe (WH) gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung festgesetzt.

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen vom untersten Vollgeschoss (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss), wird auf folgende Höhenlage festgesetzt:

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
WA-Gebäude A	562,20 m ü. N.N.
WA-Gebäude B	562,40 m ü. N.N.
WA-Gebäude C	562,00 m ü. N.N.
WA-Gebäude D	562,00 m ü. N.N.
GE	561,60 m ü. N.N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen der „Gebäude A und B" die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Für die überbaubaren Grundstücksflächen der „Gebäude C und D" wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der „Gebäude C und D" ist eine allseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) zulässig.

3.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist an der auszubildenden Grenze ein allseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO geregelt.

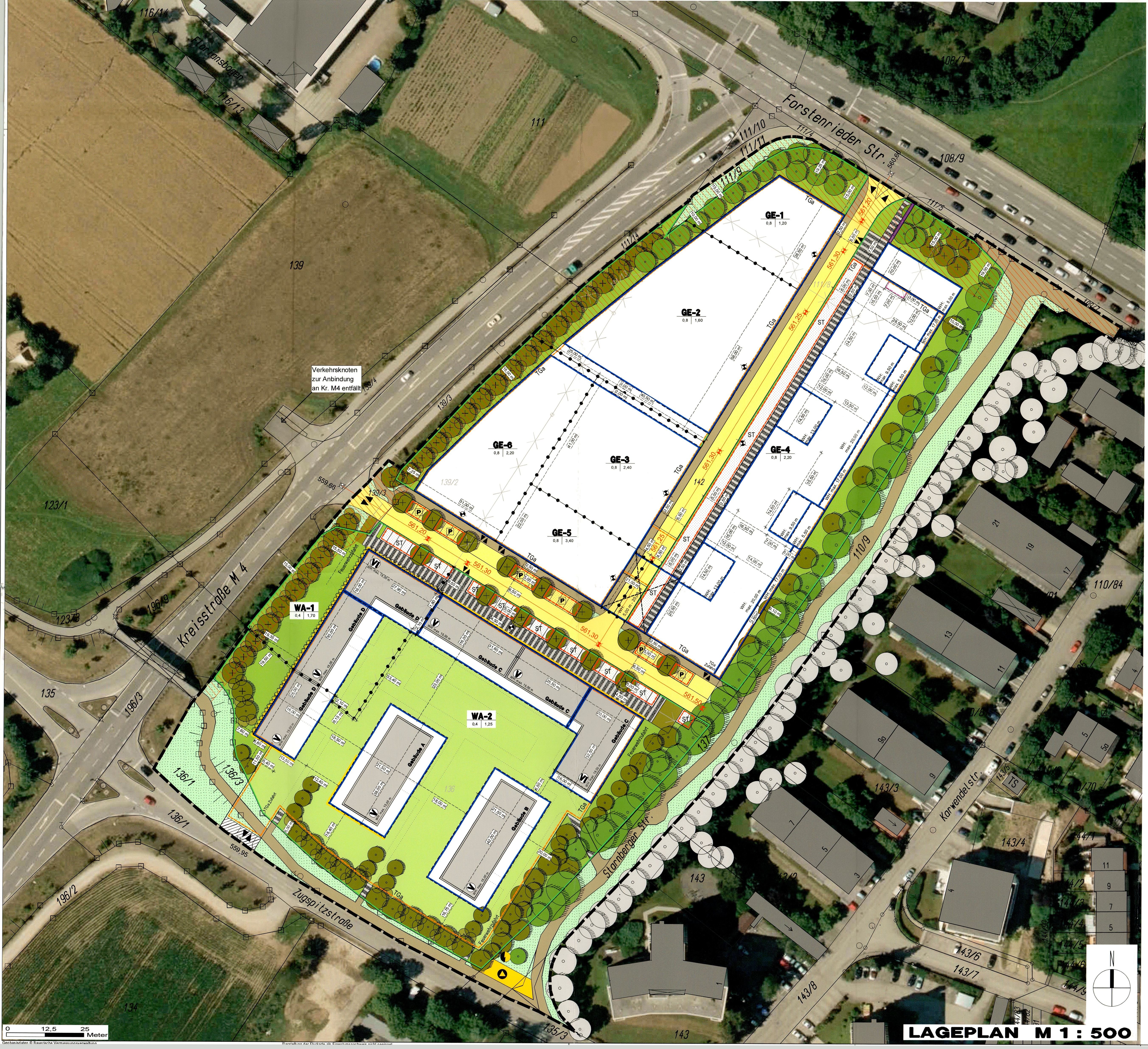
Baugrenze 1: Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet sind als Baugrenze 1 festgesetzt. Eine Überschreitung für Eingangsüberdachungen sowie Terrassen, Balkone und dessen Überdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 8,00 m zulässig.

Baugrenze 2: Im Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen GE-4 und GE-5 überbaubare Grundstücksflächen als Baugrenze 2 festgesetzt, bei der eine bauliche Nutzung ab einer Wandhöhe von Unterkante 5,00 m bis Oberkante 20,00 m ab Bezugspunkt der Höhenlage der baulichen Anlage zulässig ist.

Baugrenze 3: Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzbindung, sind zulässig:
- Tiefgaragenzufahrten und
- Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zur Tiefgarage mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Kinderspielplätze und
- Tiefgaragenaufzüge und -treppen sowie Tiefgaragenentlüftungen.



Verkehrsknoten zur Anbindung an Kr. M4 entfällt

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

LAGEPLAN M 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.
Als fachliche Arbeitsgrundlage wird 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.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Wohngebäude im WA

Dachform: Flachdach (FD)

Dachdeckung: Flachdächer sind mit einer Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung auszubilden (gemäß textlicher Festsetzung 9.7) Untergeordnete Teile der Dachflächen können zusätzlich in Metalldeckung bzw. mit Pflastersteinen ausgebildet werden.

Dachüberstand: unzulässig;
Bei Überdachungen von Balkonen, Terrassen und Eingangsbereichen ist ein Dachüberstand von max. 2,50 m Tiefe und max. 8,00 m Breite zulässig.

Dachaufbauten: oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten zulässigen Geschosses unzulässig;
Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese
1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,50 m überschreiten und
2. zur Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

6.1.2 Gebäude im GE

Dachform: Flachdach (FD)
zusätzlich Pultdach (PD) für Nebenanlagen;

Dachdeckung: Flachdächer sind mit einer Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung auszubilden (gemäß textlicher Festsetzung 9.7) Untergeordnete Teile der Dachflächen können zusätzlich in Metalldeckung bzw. mit Stein- und Holzbelag ausgebildet werden.

Dachüberstand: unzulässig;
Bei Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis maximal 4,00 m zulässig.

Dachaufbauten: oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten zulässigen Geschosses unzulässig;
Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese
1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,50 m überschreiten und
2. zur Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Abluftanlagen (z.B. Kamine) für die Wärmeversorgung sind nur in dem als Fläche für Abluftanlagen gekennzeichneten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der in diesem Bereich zulässigen Wandhöhe zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.2 Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes folgende Regelung festgesetzt:

Wohnfläche je Wohnung	PKW - Stellplätze	Fahrrad - Stellplätze
bis 60 m²	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
über 60-100 m²	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
über 100 m²	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stellplätze je Wohnung

Die Berechnung der Wohnfläche je Wohnung erfolgt nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung).
Im Übrigen und im GE sind die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist, anzuwenden.
Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.

Die Besucherstellplätze im Gewerbegebiet sind wie folgt nachzuweisen:
Bei den Gewerbegebietsflächen GE-1, GE-2, GE-3, GE-5 und GE-6 müssen mindestens 30 % der Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Bei der Gewerbegebietsfläche GE-4 müssen mindestens 60 % der PKW-Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Die restlichen PKW-Besucherstellplätze können auch in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Fahrrad-Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

Im WA: 50 % der Gesamtanzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch und eingangsnah zu errichten.
Im GE: 60 % der Gesamtanzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch und eingangsnah oder unterirdisch in der Nähe des Treppenhauses oder der Tiefgaragenrampe zu errichten. 40 % der Fahrradstellplätze sind unterirdisch nachzuweisen. Je 100 m² Gewerbenutzfläche ohne Sanitärbereiche ist ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.
Im GE/ WA sind jeweils 1,50 m² je oberirdischen und unterirdischen Fahrradstellplatz einschließlich der notwendigen Bewegungsflächen zu berechnen.

6.3 Einfriedungen

Im WA
Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung sowie lebende Zäune, Sichtschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss in Holz, Metall, Naturstein oder Sichtmauerwerk auf einer maximalen Länge von 5,00 m zulässig;
Höhe der Einfriedung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung sowie lebende Zäune: max. 1,20 m
Bei Sichtschutzanlagen: max. 2,00 m,
jeweils gerechnet ab fertigem Gelände zulässig;
Sockel: unzulässig;

Im GE
Art und Ausführung: Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune, Mauern in Naturstein als Steingitterkörbe oder als Sichtmauerwerk;
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gerechnet ab fertigem Gelände zulässig;
Sockel: unzulässig;

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im GE zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen und sind als aufgeständerte Dachanlagen unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 6,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Werbeanlagen sind nur von im GE ansässigen Betrieben zulässig.

6.5 Gestaltung des Geländes

6.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Im WA/ GE: Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzqualität haben den Festsetzungen gemäß Ziffer 13.1 und 13.2 zu entsprechen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist das Straßenraumprofil freizuhalten.

8 PRIVATE STELLPLÄTZE

Die privaten Stellplätze sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der anstehenden Bodens anzupassen ist. Zulässig sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

9 PFLANZ-/ SAATMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze entlang der Forstenrieder Straße, der Kreisstraße M 4 sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Darüber hinaus sind Freiflächen und Straßenbegleitgrün mit entsprechenden heimischen Rasen- und Wildblumenmischungen aus gesicherten Herkünften anzusäen. Die Verwendung von giftigen Pflanzenarten im Bereich des gesamten Allgemeinen Wohngebietes ist unzulässig.

9.1 Kinderspielplatz

Die Spielplatzgröße im Allgemeinen Wohngebiet ist nach DIN 18034 herzustellen.
Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Baum-/Strauchgruppen entsprechend der Artenliste 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Strauchpflanzungen auszubilden und mit Einzelbäumen zu überstellen. Der Anteil der Sträucher beträgt 90 % und der Anteil der Einzelbäume 10 %.

9.2 Gehölzpflanzung entlang der Starnberger Straße

Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen entlang der Starnberger Straße hat in Form von mehrreihigen Einzelbäumen entsprechend der Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu erfolgen.

9.3 Gehölzpflanzung entlang der Kreisstraße M4

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße M4 sind Baum-/Strauchgruppen entsprechend der Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind als dichte Strauchpflanzungen auszubilden und mit Einzelbäumen zu überstellen. Der Anteil der Sträucher beträgt 70 % und der Anteil der Einzelbäume 30 %.

9.4 Öffentliche Grünflächen

Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches hat in Form einer (straßenbegleitenden) Grünnutzung mit Rasen- und Wildblumenansaat zu erfolgen. Vorhandener Gehölzbestand ist soweit als möglich zu erhalten.

9.5 Flächen für Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Die Flächen sind mit Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend der Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu überstellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9.6 Flächen für Pflanzbindung auf private Grundstücksflächen oberhalb der TGa im WA

Die Flächen sind mit Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend der Artenliste 13.2 (Gehölze 3. Ordnung) und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu überstellen.
Die Aufbauhöhe der Tiefgarage hat mit mind. 1,00 m zu erfolgen. Bei Pflanzungen oberhalb der TGa ist auf die Statik zu achten.

9.7 Gründächer im WA und GE

Die Ausbildung der Dachbegrünung hat in einer Kombination von extensiver und intensiver Form zu erfolgen. Das Gründach ist mit einer Kraut-/ Grasbegrünung auf oberbodenfreien Intensivsubstrat in einer Mindestschichtdecke von 10 cm auszuführen. Vorzugsweise sollte mit regionalen Materialien wie Rotlage, Kies, Schotter, Sand als Dachsubstrat gearbeitet werden. Die Strukturierung der Dächer erfolgt mit Biotopelementen wie Totholz und Steinhaufen. Die Begrünung erfolgt mit heimischen Wildblumenmischungen der Trocken- und Halbtrockenrasen aus gesicherten Herkünften. Zusätzlich können heimische Kleintopf-Wildstauden als Initialstauden sowie Wildblumenzwiebeln eingebracht werden. Fassadenrücksprünge, die als Dachterrassen dienen, können im WA auch mit Pflastersteinen und im GE auch mit Stein- und Holzbelag ausgebildet werden.

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

12 ARTENSCHUTZ – MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

12.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF-1 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse
An den geplanten Gebäuden oder den Gebäuden im Umfeld sind künstliche Quartiermöglichkeiten z. B. in Form von Einbausystemen anzubringen.
Die genaue Anzahl der zu beseitigenden Bäume mit Habitateigenschaften kann erst im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung, rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn festgelegt werden. Der tatsächliche Ausgleich bemisst sich an dem konkreten Verlust von Strukturbäumen.
CEF-2 Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten für Vögel
Als kurzfristig wirksame Maßnahme zum Ausgleich entfallender Brutplatzmöglichkeiten an einzelnen Bäumen mit relevanten Brutplatzangebot für Höhlenbrüter, wird das Anbringen von insg. 10 Vogelbrutkästen an vom Vorhaben unbeeinträchtigten Einzelbäumen entlang der alleeartigen Baumbestände an der Starnberger Straße oder dem gegenüberliegenden Baumbestand innerhalb der Wohnsiedlung vorgegeben.
Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Zur Überwachung und Dokumentation der fachgerechten Durchführung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –Minimierung und der Umsetzung der CEF-Ausgleichsmaßnahmen CEF-1 und CEF-2, einschließlich etwaiger Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz, wird durch den Vorhabensbetreiber eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) bestellt. Diese ist im Vorfeld der Maßnahmen zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

TEXTLICHE HINWEISE

4 ALTLASTEN

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes München, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasserzuflüsse sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen das Niederschlagswasser mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln.
Die Entwässerung hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Niederschlagswasser darf generell nicht über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation entsorgt werden.
Bei den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in den Untergrund vorzusehen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte vor der Versickerung aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes einer Vorreinigung in einer Sedimentationsanlage unterzogen werden. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung der gesamten Flächen des Geltungsbereiches, hat ausschließlich entsprechend der im Bebauungsplan neugeplanten, öffentlichen Erschließungsstraße über die ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind ebenfalls nur an die neugeplante Erschließungsstraße anzubinden.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den jeweils zugeordneten Flächen zu errichten. Tiefgaragen sind im Gewerbegebiet innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen innerhalb der gekennzeichneten Bauflächen und der besonders hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

9 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED) wird angeraten.
Lichtreklame im GE darf nicht im Zeitraum von 22.00 bis 07.00 betrieben werden und muss von der Nachbarbebauung abgewandt sein.

10 ANWENDUNG DER EMISSIONSKONTINGENTE IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zuständige Genehmigungsbehörde einen qualifizierten Nachweis zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingente fordern.
Diesbezüglich sind in einem ersten Schritt die dem Vorhaben zustehenden Immissionskontingente LIK zu ermitteln. Sie berechnen sich nach dem Verfahren der Ausbreitungsberechnung der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus der je m² der Anlage zurechenbaren Emissionsbezugsfläche und den darauf festgelegten Emissionskontingenten LEK. Die nach den Vorschriften der TA Lärm vom 26. August 1998 ermittelten Beurteilungspegel durch die tatsächlich installierten Schallleistungen des Vorhabens dürfen unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als die zur Tages- und Nachtzeit verfügbaren Immissionskontingente. Gegebenenfalls ist dies durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

11 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

Fledermäuse
Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, deren Wochenstuben- oder Überwinterungsquartiere sich potenziell in Bäumen befinden auszuschließen, wird folgende Vermeidungsmaßnahme vorgegeben:
- Beseitigung der Bäume außerhalb der Überwinterungszeit sowie nicht innerhalb der Wochenstubenzeit.

Vögel
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).
Auf die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan) wird verwiesen.

12 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

13 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

14 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen. Diese sollen jedoch nur eine untergeordnete Stellung gegenüber dem Gründach besitzen. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

15 SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sollen außer Zäunen keine baulichen Anlagen, insbesondere neue Hochbauten, errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt werden, wenn sie sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

16 ABSTANDSFLÄCHEN

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

17 BEHINDERTENGERECHTER ZUGANG/ BARRIEREFREIHEIT

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

18 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

19 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Auf den städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vom __.__.____ wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung wird empfohlen auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität:
Gehölz 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Gehölz 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Obstgehölz: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 8-10 cm (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

und vergleichbare Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: verpflanzter Strauch, mind. 4 Triebe, Strauchhöhe 60-100 cm
(in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet und nicht zur Verwendung im Allgemeinen Wohngebiet geeignet)

Amelanchier ovalis*	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	Trauben-Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

heimische Straucharten, Wildrosen sowie Beerensträucher in Arten und naturnahen Sorten/ Auslesen und vergleichbare heimische Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) SCHALLSCHUTZ

14 Emissionskontingente für Gewerbeflächen

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB.

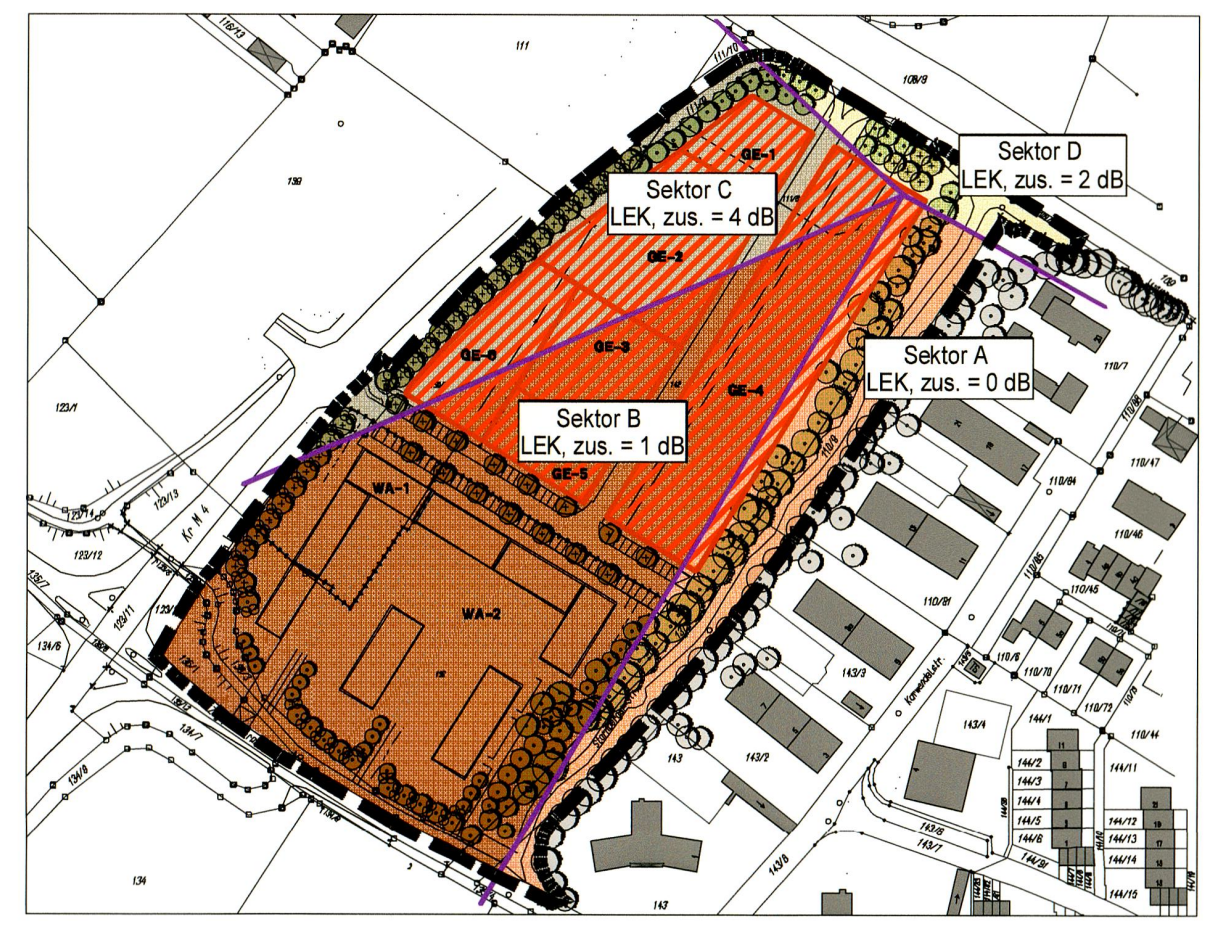
Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB.	
	Tag	Nacht
GE-1	64	49
GE-2	63	48
GE-3	61	46
GE-4	60	45
GE-5	60	45
GE-6	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren B bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$.

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ in db für die Richtungssektoren K.

Richtungssektor	Zusatzkontingent
B	1
C	4
D	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) bei Anwendung der Richtungssektoren K $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.
Die für die Kontingentierung verwendeten Emissionsbezugsflächen (GE-1 bis GE-6, rot schraffiert) sowie die Richtungsvektoren A bis D (lila) sind gemäß der Abbildung im Anhang A, Seite 5, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. M131195/05 im unten stehenden Plan übernommen und dargestellt.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der baulichen Nutzungen in den Bauräumen „Gebäude A, B und C" (inkl. deren Außenwohnbereiche) vor Schallimmissionen von der nahegelegenen Kreisstraße M4 sind innerhalb des mit Planzeichen „Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Bauraume des Gebäude über die gesamte Länge der Kennzeichnung als durchgehender Gebäudekörper ohne (offene) Tordurchfahrten und Gebäudelücken auszuführen. Schutzbedürftige Nutzungen (inkl. entsprechender Außenwohnbereiche) in den Bauräumen „Gebäude A, B und C" sind erst nach Errichtung des durchgehenden Gebäudekörpers im Bauraum „Gebäude D" zumindest im Rohbau mit eingesetzten Fenstern zulässig. Sofern die schutzbedürftigen Nutzungen in den Bauräumen „Gebäude A, B und C" vor der Errichtung des o. g., durchgehenden Gebäudekörpers erfolgen soll, ist vor Baubeginn jeweils mit Einzelgutachten nachzuweisen, dass durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in den Außenwohnbereichen und den Spielbereichen im Freien ein Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird und ausreichend niedrige Innenschallpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch geeignete Außenbauteilkonstruktionen nach Maßgabe der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Stand 2018-01) sichergestellt werden. Dabei ist auf die erhöhte Verkehrslärmbelastung ohne Berücksichtigung des o. g. durchgehenden Gebäudekörpers abzustellen.

16 Schallschutzmaßnahmen im Wohngebiet

Für die Fassaden vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Büros), die zu den mit dem Planzeichen „Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Baugrenzen hin orientiert sind, ist ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Schalldämmung nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Stand 2018-01) in Verbindung mit der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand 2018- 01) gegenüber dem Außenlärm zu führen. Dabei sind sowohl die Verkehrsgeräuschimmissionen als auch die gewerblichen Geräuschimmissionen zu berücksichtigen. Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen entlang der mit dem Planzeichen „Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Fassadenbereiche nicht angeordnet werden, es sei denn, für diese Räume wird an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen) eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen außen hin sichergestellt. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn die Räume jeweils über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden können.

17 Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

Für die innerhalb der Gewerbeflächen zur Ausführung kommenden Fassadenelemente von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büros, Hotelzimmer und Wohnungen) ist ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Schalldämmung nach der DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen, Stand 2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand 2018-01 gegenüber dem Außenlärm zu führen. Dabei sind sowohl die Verkehrsgeräuschimmissionen als auch die gewerblichen Geräuschimmissionen zu berücksichtigen.

18 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einer maximal zulässigen Höhe von 4 m bezogen auf den Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet auszuführen (s. A.2.4.2). Die Lärmschutzwand muss ein Mindestschalldämmmaß in Höhe von R'w = 25 dB aufweisen. Sie ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTVLSW06 beidseitig hochabsorbierend zu verkleiden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Neuried zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. . Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

3 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß textlicher Festsetzung 1.1)
- GE Gewerbegebiet (gemäß textlicher Festsetzung 1.2)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- V 5 Vollgeschosse zwingend
- VI 6 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze 1
- Baugrenze 2
- Baugrenze 3

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Haupterschließung
- Öffentlicher Geh- und Radweg
- ST Fläche für private Stellplätze/ Zufahrten
- P Fläche für öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen
- Einfahrt/ Ausfahrt zwingend
Im Gewerbegebiet sind weitere Ein- und Ausfahrten von den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche – Straßen- und Wegebegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen
- Einzelgehölz – Neupflanzung, Lagegenau plus/ minus 3,00 m
- Einzelgehölz – Neupflanzung, Lage variabel, auf Pflanzgebot gemäß B) 7 anrechenbar
- Gehölzgruppen (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes
- Flächen für Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen (gemäß textlicher Festsetzung 9.5)
- Flächen für Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen oberhalb der Tiefgarage (gemäß textlicher Festsetzung 9.6)

Sonstige Planzeichen
- GE-1 Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich (Quartiersgliederung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl)
- WH Wandhöhe
- ST Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß textlicher Festsetzung 2.4.2)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
- Fläche für Wertstoffsammelstelle
- Fläche für Trafostation
- Fläche für Abluftanlagen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen
- Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (gemäß textlicher Festsetzung 16)
- xxxxxxxx Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß textlicher Festsetzung 15)
- Fläche für Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)
- Vermaßung (Beispiel)
- 561,40 Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße
- Fläche für Zufahrt
- Fläche für Feuerwehrzufahrt

PLANLICHE HINWEISE

- 139 Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze – aufzuheben
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baubestand
- Geplante Bebauung (Vorschlag)
- Einzelbaum – Bestand, Standort außerhalb des Geltungsbereiches
- Wegeverbindung im WA (Vorschlag)
- Anbauverbotsflächen (zur Kreisstraße 15,00 m und zur Staatsstraße 20,00 m)
- Feuerwehrzufahrt Feuerwehrzufahrt (Vorschlag)
- TGa Zufahrt Tiefgaragenzufahrt (Vorschlag)

VERFAHRENSHINWEISE

1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im Verfahren gemäß § 10 BauGB wurde vom Gemeinderat am 13.12.2016 gefasst und am 29.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des vom Bau- und Umweltausschusses am 30.05.2017 gebilligten Vorentwurfes in der Fassung vom 30.05.2017 fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.07.2017 bis 04.08.2017 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Öffentlichkeit hatte dabei Gelegenheit zur Stellungnahme.
Mit Schreiben vom 03.07.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.05.2017 vom 05.07.2017 bis zum 21.08.2017 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2018 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 16.01.2018 hat in der Zeit vom 25.04.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Mit Schreiben vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom16.01.2018 bis zum 01.06.2018 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.12.2018 bis zum 21.01.2019.

Der Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis 28.05.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 07.06.2019.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurde vom Gemeinderat am 23.07.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den 27.09.2019

(Siegel)

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erfolgte am ……………; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den 27.09.2019

(Siegel)

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Starnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4
Umfassend die Grundstücke Fl.-Nr. 110/9, 111/6, 111/8, 111/9, 11/13, 136, 139/2, 142,
sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 135/3, 136/1, 136/3, 137, 139/3 Gemarkung Neuried.

Planung
KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de
Dipl. Ing. (FH) D. Maroski
Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin
F. Bauer

LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN 178 948

Planungsträger
Gemeinde Neuried
Planegger Straße 2
82061 Neuried

Projekt Nr.
16-0904_BBP

gefertigt am: 16.07.2019

Die Gemeinde **NEURIED**
erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Bayrische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen den rechtskräftigen „Bebauungsplan Nr. 21a für das Gewerbegebiet zwischen Ortsumgehung M4 neu, Forstenrieder Straße St 2344, Starnberger Straße und Maxhofweg" vom 09.04.2002.