



B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Abgrenzung
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.2 Dieser Bebauungsplan besteht aus den beiden zum Teilungsbereich A und B.
  - 1.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs A den bislang rechtswirksamen Bebauungsplan "Oberfeld-West" i.d.F. seiner 6. Änderung vom 01.10.2008, in Kraft getreten am 31.10.2008, und erweitert ihn. Innerhalb seines räumlichen Teilungsbereichs B ersetzt er den rechtswirksamen Bebauungsplan "Kleindingharting Ost 2" in der Fassung vom 27.04.2005, in Kraft getreten am 30.06.2006.
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Gewerbegebiet
    - 2.1.1 Gewerbegebiet mit Bezeichnung, z.B. GE 1
    - 2.1.2 Das mit GE 1, GE 2 und GE 3 bezeichnete Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.
    - 2.1.3 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
    - 2.1.4 Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe.
    - 2.1.5 Ausnahme: können Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsbedürfnisse sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.
    - 2.1.6 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 2.2 Regelungen zur baulichen Ausnutzung und zur Höhe
    - 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
      - 2.2.1.1 GRZ 0,5
      - 2.2.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,5 geregelt.
      - 2.2.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen im GE 1 bis zu einer GRZ 0,8, im GE 2 und GE 3 bis zu einer GRZ 0,9 überschritten werden.
    - 2.2.2 Wandhöhe
      - 2.2.2.1 Die zulässige Wandhöhe wird mit 7,0 m festgesetzt.
      - 2.2.2.2 Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachtraufe, gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
      - 2.2.2.3 Ausnahme: kann eine Wandhöhe bis zu 8,0 m zugelassen werden. Im Falle eines zurückgesetzten Geschosses kann ausnahmsweise eine Wandhöhe bis 8,80 m, bezogen auf den gedachten Schnittpunkt der verlängerten Dachfläche (Oberkante Außenbau) mit der nicht zurückgesetzten Außenwand, zugelassen werden.
    - 2.2.3 Höhenlage
      - 2.2.3.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens -OK-, von Gebäuden wird für die einzelnen Flurstücke als Höhenkote in m ü. NN, als Höchstwert festgelegt.
  - 2.3 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen
    - 2.3.1 Baugrenze
      - 2.3.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen festgelegt.
      - 2.3.1.2 Im Bereich der Anbauvorbereitung entlang der Tölzer Straße (St 272) darf die Baugrenze für bauliche Anlagen, die außerhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu 5,0 m überschritten werden.
    - 2.3.2 Bauweise
      - 2.3.2.1 Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m, die mit seitlichen Grundabsätzen zu errichten sind, sind zulässig.
    - 2.3.3 Abstandsflächen
      - 2.3.3.1 Für die Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayVO angeordnet.
  - Regelungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen
    - 5.1 Ebenenartige Stellplätze
      - 5.1.1 Ebenenartige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den privaten Grünflächen gemäß Ziffer 9.9.4.1 und 9.9.6.1 sowie den Flächen zur Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Ziffer 9.9.3.
    - 5.2 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE 1 bei der Ansiedlung von Betrieben mit einem erhöhten Bedarf an Kundenstellplätzen (z.B. Einzelhandelsbetriebe) die unmittelbar an der Gewerbestraße angrenzenden Grünflächen gemäß Ziffer 9.9.4.1 für die Herstellung von notwendigen Pkw-Stellplätzen in Anspruch genommen werden.
    - 5.3 Mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen für Behinderte sind sämtliche ebenenartige Stellplätze mit dauerhaft gas- und wasserundurchlässigen Materialien (z.B. feingewebte Platten, Rasengittersteine usw.) zu befestigen, soweit Befestigung des Bodens- und Grundwasserschutzes oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
    - 5.4 Ebenenartige Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern. Die Grünstreifen sind mindestens als Rasenflächen oder Flächen mit bodendeckenden Gehölzen vollständig zu begrünen. Je 7 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von 8-12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. Db, Su 18-20 cm. Abgänge sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Db, Su 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artsperrlich günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
  - Tiefgaragen
    - 5.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen. Sie sind auch innerhalb völliger Übersichtsbereiche der Baugrenze gemäß Ziffer 4.1.2 zulässig.
    - 5.2.2 Soweit Tiefgaragen oder andere Unterbauten außerhalb der Gebäude liegen und die Flächen auf den Tiefgaragenflächen sind als Stellplätze, Fahrgassen oder sonstige zulässige Nebenanlagen genutzt werden, sind diese mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und gärtnerisch mit Rasen-, Stauden-, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
    - 5.2.3 Die besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnisse sind bei der Anbauwahl zu berücksichtigen.
  - Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen
    - 6.1 Dächer
      - 6.1.1 Für bauliche Hauptanlagen und untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einem mittigen Dachfirst und einer Neigung von 20° bis 24° zur Waagrechten zulässig.
      - 6.1.2 Bei untergeordneten Bauten sind Flachdächer zulässig.
      - 6.1.3 Zur Erzielung von Satteldächern bei Haupt- und Nebengebäuden dürfen nur Materialien mit dem Erscheinungsbild von naturbelassen bis naturanalog oder anstrichfarbigen Tonziegeln oder Betonsteinen Verwendung finden.
    - 6.2 Fassaden
      - 6.2.1 Außenwände dürfen als verputzte, gestrichene sowie senkrecht höferschaltbare Flächen oder als Metallfassaden und nicht-spiegelnde Glasflächen gestaltet werden.
      - 6.2.2 Abgesehen auf die architektonische Gestaltung sind fensterlose oder ungeladene Fassadenflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Hilfe von Selbstklebmembranen oder gestrichelten Oberflächen dauerhaft zu begrünen.
      - 6.2.3 Außenwände, die länger als 50 m sind, müssen nach maximal 25 m durch vertikale Fassadenelemente, wie z.B. einen Rankenraster, gegliedert werden.
    - 6.3 Dienende Werbeanlagen
      - 6.3.1 Dienende Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb oder unmittelbar über der Gebäudekante in Form des Firmenname oder in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
      - 6.3.2 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Wenden, Schritten, Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig. So genannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind ebenfalls unzulässig.
      - 6.3.3 Je angelegener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Firmenmast mit einer Höhe bis zu 6,0 m zulässig.
      - 6.3.4 Die Firmenmasten sowie ein Werbeplan mit einer Höhe bis zu 6,0 m sind als dienende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
      - 6.3.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so anzugestalten, dass sie blendfrei ist und der Strahlengang nicht in benachbarte Verkehrs- und Fensterbereiche einwirkt.
    - 6.4 Fremdwerbung
      - 6.4.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist gewerbliche Fremdwerbung durch Werbeanlagen als Träger für Suggestiv- und Erreinerwerbwerb in Form von Plakaten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist in jedem Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 jeweils nur maximale eine Werbeanlage für gewerbliche Fremdwerbung zulässig.
    - 6.5 Einfriedungen
      - 6.5.1 Einfriedungen sind nur als Holz- oder grüne Stahlnetze- und Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Sockel nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinbewesen durchlässigen Bodenaufbau von mindestens 10 cm zu errichten.
      - 6.5.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an privaten Grünflächen anliegen dürfen auch Maschen- drahtzäune, die beidseitig zu hinterplanen sind (vgl. Festsetzung Ziffer 9.9.3), errichtet werden.
    - 6.6 Freileitungen
      - 6.6.1 Sämtliche Versorgungseinrichtungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
    - Regelungen zu den Verkehrsflächen
      - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
      - 7.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 8.1 Immissionsschutz
    - 8.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente i. u. nach DIN 65901:2006-12 "Geräuschkontingente" bewirken (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L <sub>A</sub> tags	L <sub>A</sub> nachts
Flächen GE 1, GE 2, GE 3	65 dB (A)	50 dB (A)
    - 8.1.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 65901:2006-12, Abschnitt 5.
  - Regelungen zur Begrünung, Eingrünung und zum Ausgleich
    - 9.1 Erhalt von Bäumen
      - 9.1.1 Die gekennzeichneten Laubbäume sind unabhängig von ihrer Art und Größe dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Db, Su 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5,0 m von ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artsperrlich günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn anderorts ein ähnlicher Baumbestand in der gleichen Art und in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Db, Su 20-25 cm in der nächstfolgenden, artsperrlich günstigen Pflanzperiode gepflanzt wird.
    - 9.2 Abgängen von Bäumen
      - 9.2.1 An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Db, Su 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom Standort kann in der Ortsliege wegen der Lage von Grundstücksflächen und dem Verlauf von Leitungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Abgänge sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. Db, Su 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artsperrlich günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
      - 9.2.2 Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Straßeneingrenzung in einer offenen und bepflanzten Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> sowie ein durchzählbares Straßenausbaustrat von mindestens 1,0 m Tiefe aufweisen.
    - 9.3 Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen
      - 9.3.1 An den seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an einer privaten Grünfläche anliegen, ist zu beiden Seiten jeweils ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen herzustellen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einer Endwuchshöhe bis zu 2,0 m durchzählbare, 1-m hohe Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Sträucher 2 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>. Bei einer freiwachsenden Hecke sind jeweils 3,5 Stück einer art gruppenweise zusammenzufassen. Für geschneiderte Hecken ist eine Art zu verwenden. Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Thuja-Hecken sind nicht zulässig. Die Befestigung der seitlichen Grundstücksgrenzen gilt auch, wenn diese durch Grundstücksteilungen neu entstehen. Sofern sich ein Betrieb als funktionale Einheit über zwei oder mehrere Flurstücke erstreckt, müssen die gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen dieser Flurstücke nicht begrünt werden.
    - 9.4 Anpflanzungen
      - 9.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
      - 9.4.2 Private Grünflächen, Grundstückseingrünung und Grüngliederung
        - 9.4.2.1 Zur Eingrünung und Grüngliederung ist eine 3-reihige, frei wachsende und höhergestufte Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzupflanzen. Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Thuja-Hecken sind nicht zulässig. Die Befestigung der seitlichen Grundstücksgrenzen gilt auch, wenn diese durch Grundstücksteilungen neu entstehen. Sofern sich ein Betrieb als funktionale Einheit über zwei oder mehrere Flurstücke erstreckt, müssen die gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen dieser Flurstücke nicht begrünt werden.
    - 9.5 Ausgezeichnete Flächen
      - 9.5.1 Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Private Grünflächen, Ortsrandbegrenzung (Ausgleich intern)
    - 9.7.1 Zur Einbindung in die Landschaft ist eine 5-bis 7-reihige, frei wachsende und höhergestufte Feldhecke mit Einbuchtungen aus standortgerechten heimischen Laubbäumen, bestehend aus 85 % Sträuchern und 15 % Heisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Thuja-Hecken sind nicht zulässig. Die Befestigung der seitlichen Grundstücksgrenzen gilt auch, wenn diese durch Grundstücksteilungen neu entstehen. Sofern sich ein Betrieb als funktionale Einheit über zwei oder mehrere Flurstücke erstreckt, müssen die gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen dieser Flurstücke nicht begrünt werden.
  - Zuordnung der Ausgleichsflächen im räumlichen Teilungsbereich A
    - 9.8.1 Die im räumlichen Teilungsbereich A des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den jeweiligen Grundstücken der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3, auf denen sie durchzuführen sind, zugeordnet.
    - 9.8.2 Öffentliche Grünflächen: Streuobstwiese (Ausgleich extern, Teilfläche TF 1)
      - 9.8.2.1 Zur Strukturierung der Kulturlandschaft und zur Verbesserung des Ortsbildes ist auf der Teilfläche TF 1 eine Streuobstwiese anzulegen, die sich regionaltypische, traditionelle Apfelorten zu pflanzen, Pflanzstränge 8 m x 8 m, Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. Db, Su 14-16 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artsperrlich günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und als artenreiche zweischichtige Mähweide (Kräuter - Blumenwiese) zu entwickeln. Die erste Mahd soll Mitte bis Ende Juni erfolgen, die zweite Mahd Ende August bis Ende September. Die Mahd ist jeweils von der Fläche zu entfernen.
    - 9.8.3 Wäldchen (Ausgleich extern, TF 2 und TF 3)
      - 9.8.3.1 Zur Strukturverbesserung der Waldfläche und zur Bereicherung des Landschaftsbildes ist auf den Teilflächen TF 2 und TF 3 ein strukturreicher, zonierte Sukzessionswald mit einem ca. 5 m breiten Saum (Krautzone), einem ca. 10 m breiten Mittel (Strauchzone) und einer ca. 15 m breiten Traufzone zu entwickeln. Die Wahl der Baum- und Straucharten ist auf der Grundlage der Standortverhältnisse in einer Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Forstamt zu treffen. Es darf nur standortgerechtes heimisches und autochthones Pflanzmaterial verwendet werden. Die Pflanzungen sind weitestgehend und truppweise anzulegen, wobei möglichst gebüschte, der Landschaft angepasste Formen zu wählen sind. Sträucher sind im Verband 2 x 3 m und in Trüppchen von 5 bis 10 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Ergänzend dazu werden Baumarten E, Wacholder im Verband 5 x 5 m bis 10 x 10 m einzeln im Übergangsbereich zum Bestandsbestand zu pflanzen. Der kranke Saum ist im mehrjährigen Wechsel, jeweils abschnittsweise zu mahlen und ggf. zu entbuschen. Die Mahd sollte nicht von der Fläche zu entfernen. Das Mahd ist von der Fläche zu entfernen.
  - Zuordnung der Ausgleichsflächen im Teilungsbereich B
    - 9.11.1 Die im räumlichen Teilungsbereich B des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Teilflächen TF 1 und TF 2 werden anteilig den einzelnen Grundstücken der Baugruppe GE 1, GE 2 und GE 3 zugeordnet, deren verbleibender Ausgleichsbedarf nicht vollständig durch die im räumlichen Teilungsbereich A festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen abgedeckt ist.
  - Sonstige Regelungen
    - 10.1 Bemessung
      - 10.1.1 Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 20,00 m

C. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Hinweise durch Planzeichen
  - 1.1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1.1.2 Flurstücksnummer, z.B. 509
  - 1.1.3 Bestandsgebäude
  - 1.1.4 Hausnummer, z.B. 38
  - 1.1.5 Trafostation
  - 1.1.6 Haltestelle, Buslinie im ÖPNV
  - 1.1.7 Bauvorbereitung (20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) entlang der St 2072 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayVO

- derzeitiger Waldrand
- Nutzungsschablone
  - 1.9.1 Art der baulichen Nutzung: Wandfläche, Grundflächenzahl, Bauweise, Dachform/Dachneigung
  - 1.10.1 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne
- Hinweise durch Text
  - 2.1.1 Auf die kommunalen Verordnungen und Satzungen in ihren jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.
  - 2.2.1 Der Grundschutz des abweichenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser Versorgung durch die Gemeinde Straßlach-Dingharting sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauherren, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnittes I der BayVO wird verwiesen. Feuerwehrrufen und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.
  - 2.3.1 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zweickelung und die Wiederherstellung des Bodens) wird hingewiesen.
  - 2.4.1 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbuchtung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchwurzelungsfähigen Baustoffen. Auf die Verfüllung des Bodens durch die Umwelt "Trafostationen" für den Grundstücksentwässerung, Regenwasserentsorgung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: <http://www.bestellen.bayern.de/hoplinfo.htm>, 00157.htm
  - 2.5.1 Auf die "Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage" (Entwässerungssatzung -EWS-) wird hingewiesen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. In Schutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.
  - 2.6.1 Satzungsgebot ist das anlaufende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswasserentsorgungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) hergestellt werden. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten, ebenso das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Nähere Hinweise zum erlaubnissfähigen Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: [http://www.flu.bayern.de/Informations/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.flu.bayern.de/Informations/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)
  - 2.7.1 Die Niederschlagswasserfeststellungsvorrichtung WWFrei nicht anwendbar, z.B. bei Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen, von denen Verunreinigungen ausgehen können, ableitet, ist für die Niederschlagswasserentleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen.
  - 2.8.1 Dem Bauherren wird empfohlen, vor Erstellung der Baugenehmigung einen Scherenschnitt durchzuführen. Bei mangelhafter Sicherungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen. Sickerschichten sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu bemessen und zu versichern. Grundwasserstände Deckungsflächen dürfen nicht überschritten werden. Wird Grundwasser unabsichtlich erschlossen, ist das Landratsamt München unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserüberwachungen wie Bauwasserentlastungen und Bohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzugeben bzw. zu beantragen.
  - 2.9.1 Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf die Neufassung des Art. 41 c BayWG hingewiesen. Einleitungen von nicht hauswasserwirtschaftlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgemachten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen, bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
  - 2.10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
  - 2.11.1 Es können ggf. Bodenmüllentfall vorhanden sein. Vorseitig wird auf die Möglichkeit nach Art. 8 DStG, sowie den Erhalt der Bodenmüllentfall gemäß Art. 1 DStG und die dekontaminierte Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DStG für Bodenmüllentfall jeder Art hingewiesen.
  - 2.12.1 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Straßlach-Dingharting altersneutral. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet ergeben. Soweit bei Ausbaurbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens ersichtlich werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay BodSchG).
  - 2.13.1 Im Planbereich vorhandene Telekommunikationsanlagen sind zu schützen und zu sichern, sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden.
  - 2.14.1 Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherstellungsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Bauplanungen und tief verwurzelte Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von geeigneten Schutzvorrichtungen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke, wie z.B. das DWA-Merkblatt M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Januar 2013, wird hingewiesen.
  - 2.15.1 Belange des besonderen Artenschutzes
    - 2.15.1.1 Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen.
    - 2.15.1.2 Bei notwendigen Gehölzentransportierungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beteiligung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird besonderes hingewiesen.
    - 2.15.1.3 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potenzialabschätzung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge der Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen des Artenschutzes sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorseitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ausweisung der Belange zum artenschutzrechtlichen Verfahren die künftigen Maßnahmen der Bauplanung und ihrer Planer wieder im Baugenehmigungsverfahren nach einer genehmigungsfähigen Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
    - 2.15.1.4 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudemodifikationen insbesondere für Fledermäuse und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, die artsperrlichen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen beachtet finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
    - 2.15.1.5 Empfohlene bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz:
      - 2.15.1.5.1 Um Individuenverluste der Fledermaus zu vermeiden, wird bei großformatigen Glasflächen empfohlen durch die Verwendung geeigneter Materialien (z.B. reflektierendes Glas, Milchglas, strukturiertes Glas usw.) oder durch andere baulich konstruktive Maßnahmen (z.B. Voranstrich von Gittern oder Gittern, Unterbrechung der Glasflächen etc.) eine mögliche Kollision von Vögeln mit den Glasflächen zu verhindern. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Internetseite [www.nabu.de/Heruntergeladen](http://www.nabu.de/Heruntergeladen) werden kann.
      - 2.15.1.5.2 Zur Vermeidung von Lichtstör und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.
      - 2.15.1.6 Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grundrundsatzbestimmungen durch einen qualifizierten freizeichengestaltungsnachweise.
      - 2.15.1.7 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß der DIN 18820:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
      - 2.15.1.8 Pflanzliste (Vorschlag):
        - 1. Bäume
          - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
          - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
          - Carpinus betulus - Hainbuche
          - Crataegus crus-galli - Haindorn
          - Prunus padus - Traubenkirsche
          - Quercus robur - Stieleiche
          - Sorbus aucuparia - Eberesche
          - Sorbus torminalis - Elsbeere
          - Tilia cordata - Winter-Linde
          - Malus spec. - Zierapfel
        - 2. Sträucher
          - Amelanchier lamarckii - Koffer-Felebarne
          - Cornus sanguinea - Roter Hartweige
          - Crataegus monogyna - Weißdorn
          - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
          - Philadelphus coronarius - Bauernjasmijn
          - Prunus spinosa - Schlehe
          - Spiraea spec. - Spierstrauch
          - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
          - Syringa spec. - Flieder
          - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandsaufnahme des Baumbestandes zugrunde. Die Lage der in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume wurde anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inspektionen überprüft und die Bebauungsplanung übertragen, so dass sich in der Ortsliege ggf. geringfügige Abweichungen für die eingezeichneten Gehölzstandorte ergeben können.
  - Immissionsschutz
    - 2.20.1 Bei der Neuanrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Schallschutzgutachtens auf der Basis der Ermittlung der BauVornorm abzustimmen. Darüber hinaus ist die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" als bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm bei der Bauausführung generell und eigenverantwortlich durch den Baugutachter im Zusammenwirken mit seinen zuständigen Architekten zu beachten und umzusetzen.
    - 2.21.1 Stellplatznachweis
      - 2.21.1.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen "Satzung für die Herstellung von Stellplätzen" zu ermitteln.
      - 2.21.2 Der Ersatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärMG wird hingewiesen.

- Verfahrensvermerke
  - 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung vom 22.06.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - 4. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 5. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - 6. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West", für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgeführt
  - Strabach, den ..... (Siegel) Hans Sienrath Erster Bürgermeister
  - Strabach, den ..... (Siegel) Hans Sienrath Erster Bürgermeister
  - Strabach, den ..... (Siegel) Hans Sienrath Erster Bürgermeister
- Der Satzungsschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" ist damit in Kraft getreten.

# Gemeinde Straßlach-Dingharting

## Regierungsbezirk Oberbayern Landkreis München

### Bebauungsplan "Oberfeld-West" mit integrierter Grünordnung

### 7. Änderung für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße

fertigt am: 01.02.2017

Bearbeitung: Plangeber:  
Bauräume | Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur  
Nikolaus Brandmaier Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Sedanstraße 14 Rgb. 81667 München T 089 202 70 brandmaier@bauraeume.de  
Gemeinde Straßlach-Dingharting  
Schulstraße 21 82064 Straßlach T 089 930 00