A. Bebauungsplanzeichnung M 1:1000, räumlicher Teilgeltungsbereich A

Maßstab M 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand August 2016
Geobasisidaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

A. Bebauungsplanzeichnung M 1:1000, räumlicher Teilgeltungsbereich B

Maßstab M 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand August 2016
Geobasisidaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Der Bebauungsplan besteht aus den beiden Teilgeltungsbereichen A und B.
1.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Teilgeltungsbereichs A den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Oberfeld-West" i.d.F. seiner 3. Änderung vom 01.10.2008, in Kraft getreten am 31.10.2008, und erweitert ihn. Innerhalb seines räumlichen Teilgeltungsbereichs B ersetzt er den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kleindingharting-Ost 2" in der Fassung vom 27.04.2005, in Kraft getreten am 30.06.2006.

2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
2.1 Gewerbegebiet
2.1.1 GE 1 — Gewerbegebiet mit Bezeichnung, z.B. GE 1.
Das mit GE 1, GE 2 und GE 3 bezeichnete Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
2.1.2 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
2.1.3 In den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten unzulässig:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke; Arzneimittel; medizinische und orthopädische Produkte; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung; Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Drogerie- und Parfümeriewaren; Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik -"braune Ware"-, Haushaltselektronik -"weiße Ware"-, Computer und Zubehör, Foto, Film); Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren; Haus- und Heimtextilien, Bettwaren; Lederwaren; Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Schuhe; Spielwaren; Sport- und Campingartikel; Uhren und Schmuck; Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren; Boote und Zubehör; Fahrräder und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Leuchten und Zubehör; Möbel, Küchen; Zooartikel, Tiere;
2.1.4 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 3 kann ausnahmsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment "Drogerie- und Parfümeriewaren (Drogeriemarkt)" zugelassen werden. Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
2.1.5 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
2.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und zur Höhe
3.1 Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 GRZ 0,5 — Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,50 geregelt.
3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) im GE 1 bis zu einer GRZ 0,80, im GE 2 und GE 3 bis zu einer GRZ 0,90 überschritten werden.
3.2 Wandhöhe
3.2.1 WH$_F$ 7,0 — Die zulässige Wandhöhe WH$_F$ wird mit 7,0 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
3.2.2 Um zweckmäßige Innenraumhöhen in Verbindung mit den erhöhten Anforderungen zur Wärmedämmung des Daches gewährleisten zu können ist ausnahmsweise eine Wandhöhe bis zu 7,80 m zulässig. Im Falle eines zurückgesetzten Geschoßes kann ausnahmsweise eine Wandhöhe bis 8,80 m, bezogen auf den gedachten Schnittpunkt der verlängerten Dachfläche (Oberkante Außenhaut) mit der nicht zurückgesetzten Außenwand, zugelassen werden.
3.3 Höhenlage
3.3.1 OK$_F$ 634,00 — Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens -OK$_F$- von Gebäuden wird für die einzelnen Flurstücke durch eine Höhenkote in m ü. NN. als Höchstwert festgesetzt, z.B. 634,00.

4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und den Abstandsflächen
4.1 Baugrenze
4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
4.1.2 Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Tölzer Straße (St 2072) darf die Baugrenze auf der gesamten Länge für bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu 9,0 m überschritten werden.
4.2 Bauweise
4.2.1 ao — Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m, die mit seitlichen Grenzabständen zu errichten sind, sind zulässig.
4.3 Abstandsflächen
4.3.1 Für die Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet.

5. Regelungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen
5.1 Ebenerdige Stellplätze
5.1.1 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den privaten Grünflächen gemäß Ziffer B 9.5.1 und B 9.7.1 sowie den Flächen zur Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Ziffer B 9.3.
5.1.2 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE 3 bei der Ansiedelung von Betrieben mit einem erhöhten Bedarf an Kundenstellplätzen die unmittelbar an der Gewerbestraße anliegenden Grünflächen gemäß Ziffer B 9.5.1 für die Herstellung von notwendigen Pkw-Stellplätzen in Anspruch genommen werden.
5.1.3 Mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen für Behinderte sind sämtliche ebenerdige Stellplätze mit dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Materialen (z.B. fugenweites Pflaster, Rasengittersteine usw.) zu befestigen, soweit Belange des Boden- und Grundwasserschutzes oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
5.1.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern. Die Grünstreifen sind mindestens als Rasenflächen oder Flächen mit bodendeckenden Gehölzen vollflächig zu begrünen. Je 7 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum II. und III. Wuchsordnung mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
5.2 Tiefgaragen
5.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen. Sie sind auch innerhalb der zulässigen Überschreitung der Baugrenze gamäß Ziffer 4.1.2 zulässig.
5.2.2 Soweit Tiefgaragen oder andere Unterbauungen außerhalb von Gebäuden liegen und die Flächen auf den Tiefgaragendecken nicht als Stellplätze, Fahrgassen oder sonstige zulässige Nebenanlagen genutzt werden, sind diese mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm im Mittel zu überdecken und gärtnerisch mit Rasenansaaten, Stauden, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnisse sind bei der Artenauswahl zu berücksichtigen.

6. Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen
6.1 Dächer
6.1.1 Für bauliche Hauptanlagen und untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einem mittigen Dachfirst und einer Neigung von 20° bis 24° zur Waagrechten zulässig.
6.1.2 Bei untergeordneten Bauteilen sind Flächdächer zulässig.
6.1.3 Zur Eindeckung von Satteldächern bei Haupt- und Nebengebäuden dürfen nur Materialien mit dem Erscheinungsbild von naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen Verwendung finden.
6.2 Fassaden
6.2.1 Außenwände dürfen als verputzte, gestrichene sowie senkrecht holzverschalte Flächen oder als Metallfassade und nicht-spiegelnde Glasflächen gestaltet werden.
6.2.2 Abgestimmt auf die architektonische Gestaltung sind fensterlose oder ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
6.2.3 Außenwände, die länger als 50 m sind, müssen nach maximal 25 m durch vertikale Fassadenelemente, wie z.B einer Rankhilfe, gegliedert werden.
6.3 Dienende Werbeanlagen
6.3.1 Den ansässigen Betrieben zugehörige Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb oder unmittelbar über der Gebäudetraufe in Form des Firmennamens oder in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
6.3.2 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig. Sogenannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind ebenfalls unzulässig.
6.3.3 Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast mit einer Höhe bis zu 6,0 m zulässig.
6.3.4 Die Fahnenmasten sowie ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 6,0 m sind als den ansässigen Betrieben zugehörige Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6.3.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so anzubringen, 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 Erinnerungswerbung im Euroformat (Breite 3,80 m * Höhe 2,70 m) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist in jedem Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 jeweils nur maximal eine solche Werbeanlage für gewerbliche Fremdwerbung zulässig.
6.5 Einfriedungen
6.5.1 Einfriedungen sind nur als Holz- oder grüne Stahlmatten- und Drahtgitterzäune mit einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Sockel nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
6.5.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an privaten Grünflächen anliegen, dürfen auch Maschendrahtzäune, die beidseitig zu hinterpflanzen sind (vgl. Festsetzung Ziffer B 9.3), errichtet werden.
6.6 Freileitungen
6.6.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

7. Regelungen zu den Verkehrsflächen
7.1 Straßenbegrenzungslinie
7.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

8. Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.1 Immissionsschutz Gewerbelärm
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 L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} 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 45691:2006-12, Abschnitt 5.
8.2 Immissionsschutz Straßenverkehrslärm
8.2.1 Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der St 2072 (Tölzer Straße), sind Räume mit Schlaffunktion (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) in den Bereichen, in denen für den Nachtzeitraum Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) ermittelt wurden, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Von dieser Anforderung kann abgewichen werden, wenn Räume mit Schlaffunktion über ein Fenster, das sich an einer straßenabgewandten West- und Nordseite eines Gebäudes befindet, belüftet werden können. Bereiche in denen Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) ermittelt wurden, sind diejenigen mit einer Entfernung von weniger als 115 m zum Rand der Staatsstraße St 2072 (Tölzer Straße).

9. 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 und in ihrem Wuchs zu fördern. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm zu ersetzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
9.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode gepflanzt wird.
9.2 Anpflanzen von Bäumen
9.2.1 An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte, heimische Laubbäume II. und III. Wuchsordnung mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv. Db. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom Standort kann in der Örtlichkeit wegen der Lage von Grundstückszufahrten und dem Ver lauf von Leitungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
9.2.2 Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzung in einer offenen und bepflanzten Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestfläche von 6 m² sowie ein durchwurzelbares Straßenbaumsubstrat 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 als freiwachsende oder geschnittene, 1-reihige Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte der Sträucher: 1 Stück je 1,5 m². Bei einer freiwachsenden Hecke sind jeweils 3-5 Stück einer Art gruppenweise zusammenzupflanzen. Für geschnittene Hecken ist eine Art zu verwenden. Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm. Thujen-Hecken sind nicht zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.
9.3.2 Die Regelungen zur Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen gilt auch, wenn diese durch Grundstücksteilungen neu entstehen. Sofern sich ein Betrieb als funktionale Einheit über zwei oder mehrere Flurstücke ersteckt, müssen die gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen dieser Flurstücke nicht begrünt werden.
9.4 Anpflanzungen
9.4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.5 Private Grünfläche, Grundstückseingrünung und Grüngliederung
9.5.1 G — Zur Eingrünung und Grüngliederung ist eine 3-reihige, frei wachsende und höhengestufte Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte der Sträucher: 1 Stück je 1,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen, Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen. Ergänzend dazu ist je 75 m² der Eingrünungs- und Gliederungsfläche 1 mittelgroßer standortgerechter, heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in Einzelstellung mit einem Abstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 5,0 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Pflanzqualität: Hochstamm 3vx. Db. StU 18-20 cm. Die in diesen Flächen durch Planzeichen Ziffer B 9.2.1 festgesetzten Bäume sind auf die erforderliche Gesamtzahl der Bäume mitanzurechnen.
9.6 Ausgleichsflächen
9.6.1 Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9.7 Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung (Ausgleich intern)
9.7.1 O — Zur Einbindung in die Landschaft ist eine 5- bis 7-reihige, frei wachsende und höhengestufte Feldhecke mit Einbuchtungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen, bestehend aus 85 % Sträuchern und 15 % Heistern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand max. 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuordnen. Jeweils 3-7 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen. Pflanzqualität Strauch 60-100 cm, leichter Heister, 125-150 cm. Ergänzend dazu ist je angefangener 100 m² interner Ausgleichsfläche 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum II. und III. Wuchsordnung mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung kann in Einzelstellung oder in Gruppen bis zu 3 Stück erfolgen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. mB. StU 12-14 cm. Im Bereich der Anbauverbotszone an der Tölzer Straße (St 2072) müssen die Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2072 einhalten. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 xv. Db. StU 18-20 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
9.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen im räumlichen Teilgeltungsbereich A
9.8.1 Die im räumlichen Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den jeweiligen Grundstücken der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3, auf denen sie durchzuführen sind, zum Ausgleich zugeordnet.
9.9 Öfentliche Grünfläche, Streuobstwiese (Ausgleich extern, Teilfläche TF 1)
9.9.1 TF 1 — Zur Strukturanreicherung der Kulturlandschaft und zur Verbesserung des Ortsrandes ist auf der Teilfläche TF 1 eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind regionaltypische, traditionelle Apfelsorten zu pflanzen. Pflanzraster 8 m x 8 m. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. mB. StU 10-12 cm. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität, Hochstamm, 3 xv. Db. StU 14-16 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und als artenreiche zweischürige Mähwiese (Kräuter- / Blumenwiese) zu entwickeln. Die erste Mahd soll Mitte bis Ende Juni erfolgen, die zweite Mahd Ende August bis Ende September. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.
9.10 Waldflächen (Ausgleich extern, TF 2 und TF 3)
9.10.1 TF 2 TF 3 — Zur Strukturverbesserung der Waldfläche und zur Bereicherung des Landschaftsbildes ist auf den Teilflächen TF 2 und TF 3 ein strukturreicher, zonierter Sukzessionswaldrand mit einem ca. 5 m breiten Saum (Krautzone), einem ca. 10 m breiten Mantel (Strauchzone) und einer ca. 15 m breiten Traufzone zu entwickeln. Die Wahl der Baum- und Straucharten ist auf der Grundlage der Standortverhältnisse in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Forstamt zu treffen. Es darf nur standortgerechtes heimisches und autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden. Die Pflanzungen sind weitständig und truppweise anzulegen, wobei möglichst gebuchtete, der Landschaft angepasste Formen zu wählen sind. Sträucher sind im Verband 2 x 3 m und in Trupps von 5 bis 10 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Ergänzend dazu werden Baumarten II. Wuchsordnung mit einer Endwuchshöhe von 10 bis 20 m im Verband 5 x 5 m bis 10 x 10 m einzeln im Übergangsbereich zum Bestand eingebracht. Der krautige Saum ist im mehrjährigen Wechsel, jeweils abschnittsweise zu mähen und ggf. zu entbuschen. Die Mahd sollte nicht vor Ende August erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
9.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen im Teilgeltungsbereich B
9.11.1 Die im räumlichen Teilgeltungsbereich B des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen der Teilflächen TF 1 und TF 2 werden anteilig den einzelnen Grundstücken der Baugebiete GE 1, GE 2 und GE 3 zum Ausgleich zugeordnet, deren verbleibender Ausgleichsbedarf nicht vollständig durch die im räumlichen Teilgeltungsbereich A festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen abgegol ten ist.

10. Sonstige Regelungen
10.1 Bemaßung
10.1.1 20,00 — Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 20,00 m

C. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen
1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 509 — Flurstücksnummer, z.B. 509
1.3 Bestandsgebäude
1.4 38 — Hausnummer, z.B. 38
1.5 Trafostation
1.6 Haltestelle, Buslinie im ÖPNV
1.7 Bauverbotszone (20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) entlang der St 2072 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG
1.8 Sichtdreieck
1.9 633,42 — Höhenpunkt, Höhenlinie
1.10 derzeitiger Waldrand
1.11 45 dB(A)- bzw. 50 dB(A)-Isophone, nachts
1.12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

1.13 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne

2. Hinweise durch Text
2.1 Auf die kommunalen Verordnungen und Satzungen in ihren jeweils gültigen Fassungen wird hingewiesen.
2.2 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Straßlach-Dingharting sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnittes V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
2.3 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 Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
2.4 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
2.5 Auf die "Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage" (Entwässerugssatzung -EWS-) wird hingewiesen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. In Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.
2.6 Satzungsgemäß ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt 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".
2.7 Ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nicht anwendbar, z.B. bei Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen, von denen Verunreinigungen ausgehen können, abfließt, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen.
2.8 Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickerversuch durchzuführen. Bei mangelhafter Sickerfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen. Sickerschächte sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu bemessen und zu errichten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt München unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen und Bohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
2.9 Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf die Neufassung des Art. 41 c BayWG hingewiesen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen 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 vorgenannten 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 Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung und Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
2.11 Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
2.12 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Straßlach-Dingharting altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet ergeben. Soweit bei Aushubarbeiten 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 Im Planbereich vorhandene Telekommunikationsanlagen sind zu schützen und zu sichern, sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden.
2.14 Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen und tief wurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von geeigneten Schutzeinrichtungen 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 Im Bereich der Anbauverbotszone an der Staatsstraße St 2072 ist bei Baumpflanzungen auf den notwendigen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 4,50 m zu achten. Für die vorgesehenen Anpflanzungen ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.
2.16 Belange des besonderen Artenschutzes
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge der Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien 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.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, die artspezifischen 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 Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Empfohlene bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz:
Um Individuenverluste der Avifauna zu vermeiden, wird bei großformatigen Glasflächen empfohlen, durch die Verwendung geeigneter Materialien (z.B. reflexionsarmes Glas, Milchglas, strukturiertes Glas, UV-Licht reflektierendes Glas usw.) oder durch andere baulich konstruktive Maßnahmen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung 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 werden kann.
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.
2.17 Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
2.18 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
2.19 Pflanzenliste (Vorschlag)
Bei der Auswahl von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen (Straßen, Wege, Hofflächen usw.) sollten die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

1. Bäume

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Crataegus crus-galli - Hahnen-Dorn	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche	Prunus mahaleb - Steinweichsel
Ouercus robur - Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere	Pyrus pyraster - Holzbirne
Tilia cordata - Winter-Linde	Malus spec. - Zierapfel

2. Sträucher

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn	Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch
Ligustrum vulgare - Liguster	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Philadelphus erectus - Heckenjasmin	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Prunus spinosa - Schlehe	Ribes spc. - Johannisbeere
Rosa spec. - Rosen	Spiraea spec. - Spierstrauch
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Syringa spec. - Flieder	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus mas - Kornelkirsche	

2.20 Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Baumbestandes zugrunde. Die Lage der in die Planzeichnung eingetragenen Bäume wurde anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit ggf. geringfügige Abweichungen für die eingetragenen Gehölzstandorte ergeben können.
2.21 Immissionsschutz
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Schallschutzgutachtens auf der Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Darüber hinaus ist die DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau" als bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm bei der Bauausführung generell und eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem Planer zu beachten und umzusetzen.
2.22 Stellplatznachweis
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen "Satzung für die Herstellung von Stellplätzen" zu ermitteln.
2.23 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
2.24 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Einsichtnahme bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt .
2.25 Auf die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt, einschließlich ihrer 3 Änderungen wird hingewiesen.
2.26 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke ist mit temporären landwirtschaftlichen Immissionen, wie Gerüchen, Lärm und Staub zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, soweit sie nach ortsüblichen Verfahren und den Regeln der guten fachlichen Praxis durchgeführt wird.
2.27 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die bestehende Trafostation an der Gewerbestraße.
2.28 Die im räumlichen Teilgeltungsbereich B des Bebauungsplans festgestzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Teilfläche TF 3 in einem Umfang von ca. 3.615 m² können sonstigen Eingriffen, die nicht ursächlich durch die 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" bewirkt werden, zugordnet werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung vom 22.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 "Oberfeld-West" in der Fassung vom 01.02.1017 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" in der Fassung vom 01.02.2017 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" in der Fassung vom 20.09.2017 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 "Oberfeld-West" in der Fassung vom 20.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" in der Fassung vom 21.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... die 7. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße in der Fassung vom .... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straßlach, den ....
(Siegel) Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Straßlach, den ....
(Siegel) Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss 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. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Straßlach, den ....
(Siegel) Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis München

Bebauungsplan "Oberfeld-West" mit integrierter Grünordnung

7. Änderung für den Teilbereich südlich der Gewerbestraße

Die Gemeinde Straßlach-Dingahrting erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

gefertigt am: 21.02.2018

Bearbeitung:

Bauräume I Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur

Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Lilienstraße 42
81669 München
T 089 189 202 70
brandmair@bauraeume.de

Plangeber:

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Verwaltung
Schulstraße 21
82064 Straßlach
T 08170 930 00
hauptverwaltung@strasslach.de