



C. HINWEISE

1. Grenze der Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 11.07.2006
- 2.1 Gebäudebestand
- 2.2 Flurgrenze mit Flurnummer, z. B. 956
3. vorgesehene Stellplätze für Besucher mit Anzahl, z.B. 8
4. Festgesetzte Ausgleichsfläche (Vorh. Bebauungsplan "Erweiterung Landesleistungszentrum Tennis")
- 5.1 bestehende Eichen entlang Raiffeisenallee (außerhalb des Geltungsbereichs)
6. Wasserleitung, stillgelegt
7. Umgang mit Niederschlagswasser
Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässer-verträglichkeit) der DWA hingewiesen.
8. Umfang mit wassergefährdenden Stoffen
Es sind die §§ 62 und 63 WHG zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
9. Bei der Entwässerung von evtl. vorgesehenen Metalldächern ist zu beachten:
Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen von den jeweiligen Metallen. Eine unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit, diese Stoffe zurückzuhalten ist hier eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.
Die Freistellung entfällt bei metallischer Dacheindeckung oder Dachflächenanteilen von mehr als 50 m². In diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

I. Die Gemeinde Oberhaching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl.Nr. 956 der Gemarkung Oberhaching, gelegen an der Raiffeisenallee diese Änderung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung", rechtskräftig seit 19.06.2013, als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für Teilbereich A
2. Baugrenze
3. GR 2.890 Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 2.890 m²
4. Schallschutz gemäß Textfestsetzung B.5 des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk", rechtskräftig vom 19.06.2013
5. Es gelten die weiteren Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung", rechtskräftig seit 19.06.2013.

II. Die Gemeinde Oberhaching erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 3, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstück Fl.Nr. 955 T, 956/14, 956/9, 842 T und 844 T, der Gemarkung Oberhaching, gelegen an der Raiffeisenallee diese Neufassung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung", rechtskräftig seit 19.06.2013, als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für Teilbereich B
2. Gewerbegebiet
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Straßenbegleitgrün der öffentlichen Verkehrsfläche
- 3.3 Grundstücksein- und -ausfahrt
4. privater Gehweg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
5. Baugrenze
- 5.1 GR 2.400 Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 2.400 m²
- 5.2 GF 4.170 Maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, z.B. 4.170 m²
- 5.3 SHD 5-7° zulässige Dachform Sheddach mit zulässiger Dachneigung von 5 bis 7°
- 5.4 TP 11,50 m Maximal zulässige Höhe des Tiefpunkts des Sheddaches, z.B. 11,50 m
- 5.5 HP 13,00 m Maximal zulässige Höhe des Hochpunkt des Sheddaches der Dachfläche, z.B. 13,00 m
- 5.6 GEL 585,50 Festgesetzte Geländehöhe für Bemessung der Dachhöhen gemäß A.5.4 und A.5.5
- 5.7 Festgesetzter Höhenbezugspunkt für A.5.6

6. Bemaßung in Metern, z. B. 5,0 m
- 7.1 Private zu begründende Fläche:
Die Fläche ist naturnah als extensive, krautreiche Wiese / Wildkrautflur anzulegen sowie mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen. Sie ist von Befestigungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
- 7.2 Laubbaum (Eichen), zu erhalten
- 7.3 Zu pflanzende Bäume
Es sind mindestens mittelkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte bis zu 3 m ist zulässig.
8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Feldgehölz gemäß Festsetzung B.4.1

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.1 Die gemäß Planzeichen A.5.1 festgesetzte GR darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von max. 0,80 überschritten werden.
 - 1.2 Die gemäß Planzeichen A.5.2 festgesetzte GF darf im Gewerbegebiet für Flächen von notwendigen Stellplätzen in einer Tiefgarage um bis zu 20 % überschritten werden. Die Flächen von TG-Rampen, die im Erdgeschoss nicht überbaut sind, und die Flächen von umlaufenden Balkonen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,25 m werden nicht auf die gemäß A.5.2 festgesetzte maximale Geschossfläche angerechnet.
 - 1.3 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
2. Gestaltung und Pflanzpflichten
 - 2.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrs- sowie Grünflächen sind nicht zulässig.
 - 2.2 Dacheindeckungen aus glänzendem Metall sind mit Ausnahme von Photovoltaik-Anlagen unzulässig.
 - 2.3 Zusätzlich zu den gemäß Festsetzung A.7.3 zu pflanzenden Bäumen sind noch 6 klein- bis mittelkronige, heimische Laubbäume mit Stammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen.
3. Tiefgaragen und Stellplätze
 - 3.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze auch außerhalb zulässig. Die Befestigung von Terrassen ist wasserdurchlässig auszuführen.
 - 3.2 Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching, in Kraft getreten am 12.03.2015, wird mit folgender Abweichung festgesetzt: Bis max. 50 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher können in der Tiefgarage errichtet werden, sofern die Stellplätze gut erreichbar in der Nähe der Zufahrtsrampe und des Aufzuges angeordnet werden. Die Nutzfläche einer Betriebskantine mit Küche, die nicht allgemein zugänglich ist, ist für die Berechnung des Stellplatzbedarfs nicht heranzuziehen.
 - 3.3 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind, muss mind. 70 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Lichthöfe.
 - 3.4 Die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching, in Kraft getreten am 02.02.2012, wird festgesetzt.
4. Eingriffsregelung und Grünordnung
 - 4.1 Für die Gewerbefläche werden Teile der Fl.Nrn. 842 und 844 Gemarkung Oberhaching auf insgesamt 1.500 m² als Flächen zum Schutz, zur Erhaltung und zur von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Planzeichnung 2). Diese Flächen sind mit autochthonem Saatgut als extensives Grünland einzusäen und für 5 Jahre 3-schürig (1. Schnitt ab 1.6. eines Jahres), ab dem 6. Jahr 2-schürig (1. Schnitt ab 1.7.) zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen und wieder zu verwerten. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Mittig ist ein ca. 10 m breites Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Je 3 m² 1 Strauch, je 30 m² ein Baum. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt für Bäume Heister/ Stammbüsche Höhe > 200 cm, für Sträucher 5 Triebe, Höhe > 100 cm (vgl. Kap. 3.3 des Umweltberichts).
 - 4.2 Der Gehweg gemäß A.4 ist im Kronentraufbereich von zur Erhaltung festgesetzter Bäume als Wurzelbrücke auf Punktfundamenten auszubilden. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Laubbäume (Eichen) sind Abgrabungen in Handarbeit durchzuführen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung wurde in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhaching, den
Stefan Schelle,
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung auf Dauer im Rathaus Oberhaching, Alpenstraße 11, Zimmer U.04 eingesehen werden.

Oberhaching, den
Stefan Schelle,
1. Bürgermeister



Gemeinde Oberhaching 1. Änderung: Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung und Gewerbegebiet an der Raiffeisenallee"

Maßstab 1 : 1.000

Fassungsdatum: 23.11.2020, ergänzt: 15.12.2020 (ENTWURF)

Planzeichnung

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Str. 13a
82319 Starnberg
Tel.: 08151-97 999 30
Fax: 08151-97 999 49
info@terrabiota.de

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. C. Ufer,
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. U. Reiser