



Gemeinde Oberhaching

Bebauungsplan "Schulcampus Deisenhofen"

Teil B – Festsetzungen und Hinweise durch Text

Oberhaching, 15.11.2022
geändert, 17.01.2023
geändert, 02.05.2023 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
i 089 6142400 40 | 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten

Postfach 10 01 10
82031 München
Tel. +49 (0) 89 30 91 10 10
Fax +49 (0) 89 30 91 10 11
www.vogelkloyer.de

Präambel

Die Gemeinde Oberhaching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB, der Baunutzungsverordnung – BauNVO, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Schulcampus Deisenhofen“ als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem **Textteil (Teil B)** und der Begründung (Teil C).

S a t z u n g .

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil: Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text**
- Teil C - Begründung

Der Bebauungsplan „Schulcampus Deisenhofen“ überplant eine Teilfläche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Sauerlacher Straße westl. Bahnhof Deisenhofen“ und des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche Schule“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schulcampus Deisenhofen“ treten innerhalb von dessen Geltungsbereich die Bebauungspläne „Sauerlacher Straße westl. Bahnhof Deisenhofen“ und „Gemeinbedarfsfläche Deisenhofen“ außer Kraft.

B.I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird gemäß der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - sportlichen Zwecken dienend
 - sozialen Zwecken dienend
 - kulturellen Zwecken dienendausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundfläche (GR) sowie die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstgrenze.
- 2.2 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO Satz 1 Nr. 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ von 0,70 überschritten werden.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wand- und Firsthöhe bemessen sich jeweils von der gemäß Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe bei geneigten Dächern), oder bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (Wandhöhe bei Flachdächern), bzw. bis zum höchsten Punkte des Daches (Firsthöhe).
- 3.2 Abgrabungen zur Belichtung von Unterrichtsräumen im Untergeschoss (sog. „Grüne Klassenzimmer“) sowie für die Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung der Halle sind in den in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig bis zu der jeweils angegebenen Höhe für die Sohle der Abgrabung.
- 3.3 Ansonsten sind Geländeänderungen ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Stützmauern von mehr als 0,50 m sichtbarer Höhe sind außerhalb der Bereiche für Abgrabungen unzulässig.
- 3.4 An den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist an das hier vorhandene Geländeni-
veau ohne Versatz anzuschließen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.2 In dem durch Planzeichen A.I.3.2 gekennzeichneten Bereich ist ausschließlich eine Unterbauung zulässig.
- 4.3 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baugrenzen überschritten werden:
 - a) durch Dachüberstände um max. 0,40 m.
 - b) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
 - und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.
- 4.4 Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen werden abweichend von der gemeindlichen *Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe* Außenwände zugelassen, vor denen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig ist (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.2
 - a) Bei geneigten Dächern ist eine Deckung in Blech (in Materialfarbe) oder Dachsteinen mit dem Erscheinungsbild von naturfarbenen, nicht glasierten, roten Tonziegeln zu verwenden. Die nach innen geneigten Dachflächen der Schulgebäude sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
 - b) Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Glasdächer zulässig.
 - c) Flachdächer sind in den nicht zu begehenden Teilen (Dachterrassen) zu begrünen.

- 5.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Quergiebel, Dachgauben) sind unzulässig.
- 5.4 Im Übrigen gelten die Festsetzungen der *Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Oberhaching* in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nicht zuwiderlaufen.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Für die Nutzungen im Geltungsbereich sind mindestens 120 PKW-Stellplätze zu errichten.
- 6.2 Für die Nutzungen im Geltungsbereich sind mindestens 450 Fahrradabstellplätze zu errichten.
- 6.3 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gesondert festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 6.4 Überdeckte Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.5 Nebenanlagen wie Bühnenelemente, Pausenüberdachungen oder ein Gerätehaus für die Freisportflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die im Geltungsbereich mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer 7.2).
- 7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist je angefangenen 750 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen. Der Anteil an heimischen und standortgerechten Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung muss mindestens 30 % betragen (siehe Liste in den Hinweisen). Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden hierauf angerechnet.
Entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei Baumpflanzungen ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.
Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm
Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm
- Es sind folgende Mindestgrößen spartenfreier Wurzelräume bereitzustellen:
Für Großbäume mind. 29 m³, für mittelgroße Bäume mind. 21 m³, für Kleinbäume und Obstbäume mind. 13 m³.
- 7.3 Unterbaute Flächen sind außerhalb erforderlicher Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. .

Sie müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 80 cm für mittelgroße Bäume, sowie von mindestens 120 cm für große Bäume aufweisen.

- 7.4 Die zeichnerische dargestellte Fläche des Erschließungsangers ist zu mindestens 40 % als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen.
- 7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sind notwendige Ballfangzäune bis 6 m Höhe zulässig. Die Ballfangzäune sind sockellos mit mindestens 10 cm Abstand zur Oberkante des Geländes auszuführen.
- 7.5 Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.
- 7.6 Nicht intensiv genutzte Grünflächen v.a. entlang der Ränder sind als extensiv gepflegte, artenreiche Wiesen mit Ansaaten autochthonen Saatgutes zu gestalten. In Teilbereichen sind Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu pflanzen. Die Flächen (mindestens 6.500 m²) dürfen max. dreimal im Jahr gemäht werden.

8. Eingriffsregelung (Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs)

- 8.1 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 42.461 Wertpunkten erforderlich.
- 8.2 Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches (extensive Wiesen in den Randbereichen der Sportanlagen)

Ausgangszustand:

Acker A11	2 Wertpunkte/ m ²	1.900 m ²
-----------	------------------------------	----------------------

Entwicklungsziel:

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212	8 Wertpunkte/ m ²	1.900 m ²
--	------------------------------	----------------------

Herstellungsmaßnahmen:

- Geringe Oberbodenandeckung (ca. 10 cm)
- Ansaat einer standortgerechten, autochthonen Wiesenmischung mit mindestens 70 % Kräuteranteil

Unterhaltungsmaßnahmen:

Wiesenmähd max. zweimal jährlich, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Entwicklungszeitraum: 5 Jahre

Anrechenbarer Ausgleich: 11.400 Wertpunkte

9. Immissionsschutz

- 9.1 An Fassaden mit einem Beurteilungspegel > 49 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster an Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtung oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahme) auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Berechnung des erforderlichen, bewerteten

Bau Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018- 01 zu berücksichtigen."

- 9.2 Die Wände und ggfs. die Decke der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha=0,6$ bei 500 Hz). Regenablaufrippen in der Fahrbahn sind so auszuführen, dass das Überfahren zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt (geräuscharme Ausführung).

B.II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

2. Grünordnung

Von den Baumstandorten kann abgewichen werden, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten der zu pflanzenden Bäume sind, vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungswege möglich, soweit der stark durchgrünte Charakter insbesondere des Schulangers erhalten bleibt.

Empfohlene heimische und standortgerechte Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Weißtanne	Abies alba
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme	
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eibe	Taxus baccata

Für nicht zwingend aus dem heimischen Artenspektrum zu wählenden Bäume insbesondere im Umfeld der Gebäude und im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen ist ihre Toleranz gegenüber dem Klimawandel („Klimabäume“) zu berücksichtigen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Eingriffsregelung (Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs)

3.1 Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 1894 und 1894/2, Gemarkung Oberhaching (Ökokontofläche der Gemeinde Oberhaching)

Ausgangszustand anteilige Ausgleichsfläche:

Intensivgrünland G11 3 Wertpunkte/ m²

Entwicklungsziele anteilige Ausgleichsfläche:

Streuobstwiese mit artenreichem 12 Wertpunkte/ m² - 1 WP Abschlag

Grünland B441

Artenreiches Extensivgrünland G214 12 Wertpunkte/ m² – 1 WP Abschlag

Herstellungsmaßnahmen:

- Wiesenumbruch, Bodenbearbeitung
- Ansaat einer standortgerechten, autochthonen Wiesenmischung mit mindestens 70 % Kräuteranteil
- Pflanzung von Obstbäumen und Walnussbäumen standortgerechter Sorten als Hochstämme, Kronenansatz 180 cm, Raster 12 x 12 m
- Entwicklungspflege: jährlicher Erziehungsschnitt der Obstbäume in den ersten drei Jahren, zweimalige Mahd der Wiese mit Entfernung des Mähgutes in den ersten drei Jahren, ggf. Schröpfungsschnitt im ersten Jahr

Unterhaltungsmaßnahmen:

Wiesenmahd max. 2 mal jährlich, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz,
Instandhaltungsschnitt der Obstbäume mind. einmal/ 2 Jahre

Entwicklungszeitraum:

15 Jahre für Extensivgrünland, 25 Jahre für die Streuobstwiese

Anrechenbarer Ausgleich: 15.530 Wertpunkte, das entspricht 1.941 m²



Lageplan mit anteiliger Ausgleichsfläche, M 1:2000

**3.2 Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 1524, Gemarkung Taufkirchen
(Ökokontofläche des Landkreises München)**

Ausgangszustand anteilige Ausgleichsfläche:

Acker A11 2 Wertpunkte/ m²

Entwicklungsziel anteilige Ausgleichsfläche:

Eichen-Hainbuchenwald L113 14 Wertpunkte/ m² - 3 WP Abschlag

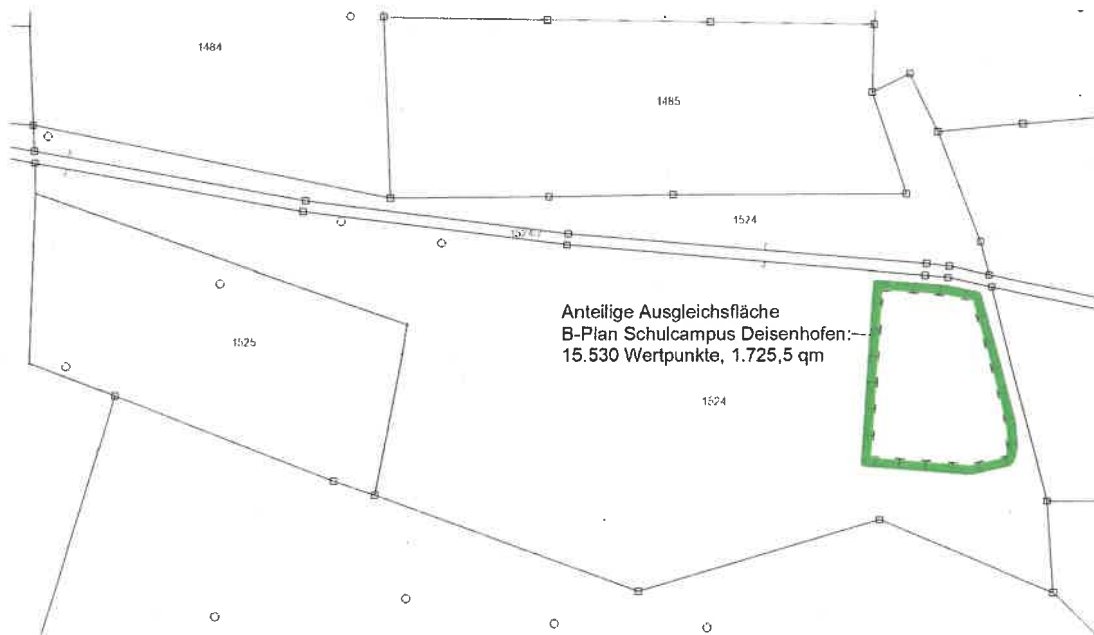
Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung im Abstand von 1,5 x 1,0 m, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial, Baumarten Eiche, Hainbuche, Winterlinde, Elsbeere, Feldahorn, Pflanzgröße 50/80
- Keine Kalkung, kein Pestizideinsatz
- Totholzanreicherung ab Bewirtschaftungsfähigkeit, kein Ausfräsen von Wurzelstöcken
- Verbißschutz
- Entwicklungspflege: mindestens zweimaliges Ausmähen in den ersten beiden Jahren, und mindestens einmal jährlich bis zum Erreichen eines stabilen Bestandes

Unterhaltungsmaßnahmen:
Bewirtschaftung nach der guten fachlichen Praxis

Entwicklungszeitraum: 70 Jahre

Anrechenbarer Ausgleich: 15.530 Wertpunkte, das entspricht 1.725,5 m²



Lageplan mit anteiliger Ausgleichsfläche, M 1:2000

3. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab ca. 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit speziellem Glas oder Folien auszustatten.

Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung.

Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.

Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.

Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

4. Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

5. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986- 100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten

7. Immissionsschutz

Den Festsetzungen und Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220171 / 4 vom 08.07.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Germering zugrunde.

- Mehrzweckhalle / Sporthalle
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind bezüglich der geplanten Mehrzweckhalle folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten, die im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren sind:
 - Die Fassaden-Schalldämmung der Halle sollte mindestens 45 dB(A) betragen. Hierbei ist auf eine ausreichende Schalldämmung im tieffrequenten Bereich zu achten. Die genau erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Genehmigungsplanung in Abhängigkeit eines detaillierten Nutzungskonzeptes zu konkretisieren.
 - Eine Nutzung der Tiefgarage nach 22:00 Uhr ist auszuschließen, sofern nicht weitere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Geräuschintensive Veranstaltungen während der Nachtzeit können nach derzeitigem Planungsstand lediglich im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ durchgeführt werden und sind somit auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr zu begrenzen.

8. Benachbarter Bahnbetrieb

- 8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 8.2 Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- 8.3 Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO

Verfahrensvermerke

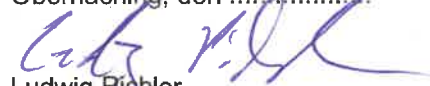
1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 09.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 hat in der Zeit vom 10.11.2021 bis 21.12.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 hat in der Zeit vom 10.11.2021 bis 21.12.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 03.04.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 03.04.2023 beteiligt.
6. Die Gemeinde Oberhaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2023 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Gemeinde Oberhaching

Oberhaching, den 09.08.2023


Ludwig Pichler
Zweiter Bürgermeister

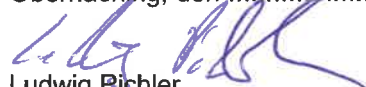
5. Ausgefertigt:



(Siegel)

Gemeinde Oberhaching

Oberhaching, den 09.08.2023


Ludwig Pichler
Zweiter Bürgermeister


6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



(Siegel)

Gemeinde Oberhaching

Oberhaching, den 17.08.2023


Ludwig Pichler
Zweiter Bürgermeister

unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

8.4 Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

8.5 Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

9. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Veränderungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

10. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere ein Anschluss der Neubauten an die Geothermieversorgung der Gemeindewerke Oberhaching wird empfohlen.

11. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisches hinterlegt.

Ausgefertigt:



Gemeinde Oberhaching

Oberhaching, den 17.08.2023

Ludwig Pichler
Zweiter Bürgermeister