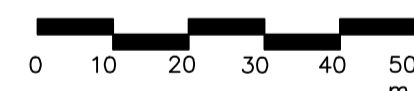


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Gewerbegebiet
3. maximale Zahl der Vollgeschosse: 3
4. max. zulässige Grundflächenzahl (0,6)
5. max. zulässige Geschossflächenzahl (0,95)
6. maximal zulässige Wandhöhe (11,5 m)
7. maximal zulässige Firsthöhe (14,5 m)
8. Angabe der maximalen Lärmkontingente (L<sub>Ex</sub>), z. B. 57 db(A)
9. Baugrenze
10. öffentliche Verkehrsfläche
11. Straßenbegrenzungslinie
12. Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
13. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen für Schallschutz gem. Textfestsetzung C.8
14. Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten gem. Textfestsetzung C. 8
15. Richtungssektor A gemäß Textfestsetzung C. 8
16. Bemaßung in m, z. B. 5.0 m
17. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Angabe der Flächennummer (z. B. A1)
18. Fläche für Ver- und Entsorgung
19. Abwasser-Pumpstation

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Flurgrenze mit Flurnummer, z. B. 1011
2. Gebäudebestand
3. Höhenangabe als Hinweis, z. B. 587,05 ü. NN
4. Bestandsbaum (Standort)
5. Höhenlinien mit Angabe der Höhe, z. B. 585,00 m ü. NN
6. Laubbaum zu pflanzen, Standortvorschlag
7. Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parken"
9. Straßenbegleitgrün
10. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
11. neue Grundstücksgrenze, Vorschlag
12. Stellplatzfläche, Vorschlag
13. Verlaufsvorschlag für Geh- und Radweg sowie Straße
14. Ein- und Aufahrt, Lagevorschlag



PROJEKT		INDEX
Neuaufstellung Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11		00
PLANNHALT		MAßSTAB
Planzeichnung Entwurf		1:1.000
AUFTRAG		PLANGRÖßE
Gemeinde Oberhaching		594 x 841 mm
Alpenstraße 11 82041 Oberhaching		
PLANUNG	BEMERKUNG	GEZEICHNET
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de		MH
		DATUM
		04.10.2023 geändert am 24.10.2023



# **Bebauungsplan „Neuaufstellung Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen nordwestlich Bajuwarenring, südlich M11“**

## **Präambel**

Die Gemeinde Oberhaching erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 04.10.2023 (Punkte A & B), geändert am 24.10.2023
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 04.10.2023, geändert am 24.10.2023

## **A. Festsetzung durch Planzeichnung**

## **B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

## **C. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Einrichtungen unzulässig:

- Betriebe mit Verkauf für EndverbraucherInnen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Umfang des Betriebs und die Art der zu verkaufenden Ware keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereichs im Ortszentrum und somit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erwarten lassen.
- Tankstellen
- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
- Die Einrichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen. Ausnahmen können für bestimmte Anlagen zugelassen werden, wenn von diesen erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind.
- Vergnügungsstätten

## **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen**

- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Planzeichen A. 6 bemisst sich von der Gelände-Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (an der Grundstücksgrenze) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sie um min. das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Planzeichen A. 7 bemisst sich von der Oberkante der nächstgelegenen Straße bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.4 Die gemäß Planzeichen A. 4 festgesetzte GRZ darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von max. 0,80 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß sind bis zu einer GRZ von max. 0,85 zulässig, sofern eine Begrünung inkl. der zu begrünenden Randstreifen gem. Ziff. C. 6.4 von mind. 15,0 % nachgewiesen werden kann.
- 2.5 Zulässige Überschreitung der Geschossfläche durch Tiefgaragenbonus (§ 21a Abs. 5 BauNVO): Die zulässige GFZ gemäß Planzeichen A. 5 wird um die Flächen notwendiger und vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellter Garagen und Stellplätze erhöht, höchstens jedoch bis zu einer GFZ von 1,15.
- 2.6 Lichtschächte mit Rostabdeckung dürfen die Baugrenzen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m überschreiten.

## **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1 Es sind ausschließlich Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 22° zulässig. Dachaufbauten zur Belichtung, insbesondere Gauben, sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
- 3.3 Fassaden müssen einen mindestens 25 % geschlossene Anteil ohne Fensterflächen aufweisen.
- 3.4 Staffelgeschosse dürfen max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind um mind. 3 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Als Staffelgeschoß ist abweichend von Ziff. A. 3 auch ein 4. Vollgeschoß zulässig.
- 3.5 Staffelgeschosse sind nur als rechteckiger Baukörper zulässig. Andere Gebäudeformen sind unzulässig.
- 3.6 Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern > 10° sind ausschließlich naturrote Dachsteine oder patinierende bzw. vorgewitterte, matte Metalllegierungen sowie Photovoltaikanlagen zu verwenden. Für Flachdächer < 10° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke vorgeschrieben.
- 3.7 Mind. 50 % der Dachflächen sind mit Photovoltaik-Modulen zu belegen. Diese sind auf geneigten Dachflächen parallel mit einem Abstand von max. 20 cm zur Dachhaut und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Auf Flachdächern sind sie aufgeständert zulässig. Sie sind bis max. 1,0 m über der Höhe des fertigen Dachs zulässig, müssen aber um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurückversetzt werden.
- 3.8 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig und müssen an das natürliche Gelände angepasst werden. Abgrabungen sind nur in einem 3 m Abstand um Gebäudefassaden zulässig. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes sowie durch

nicht überdachte, parallel zur Kellerwand geführte Tiefgaragenabfahrtsrampen freigelegt werden. Im Rahmen einer Abweichung kann an höchstens zwei Gebäudeseiten, jedoch nicht über Eck, auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt.

- 3.9 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur im Abstand von max. 3,0 m zur Fassade zulässig. Die Oberkanten der Stützmauern sind dem Geländeverlauf anzupassen und dürfen nicht abgetreppt werden.

#### **4. Werbeanlagen**

- 4.1 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen ist je Zufahrt nur eine bis zu 2 m<sup>2</sup> große Werbeanlage zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 4.3 Die Oberkante von Lichtwerbungen darf nicht höher als 7 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wenn die Lichtwerbung mit dem Gebäude verbunden ist; sonst darf die Oberkante von Lichtwerbungen nicht höher als 4 m über der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf jedoch auf keinen Fall überschritten werden.

#### **5. Tiefgaragen und Stellplätze**

- 5.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 5.3 Die Gültigkeit der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching, in Kraft getreten am 13.10.2023, wird angeordnet mit folgender Ausnahme: 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.
- 5.4 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut oder nicht befestigt sind, muss mind. 70 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Lichthöfe.
- 5.5 Die Geltung der Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Oberhaching, in der Fassung vom 07.07.2020, wird festgesetzt.
- 5.6 Zufahrten sind vom Bajuwarenring und von der Planstraße mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

#### **6. Grünordnung**

- 6.1 Nach 5 Kfz-Stellplätzen ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß Ziff. C. 6.1 und C.6.4 zu pflanzende Bäume können dabei angerechnet werden.
- 6.3 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Ziff. A. 10 ist ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen vorzuhalten. Zusätzlich sind auf den Flächen gem. Ziff. A. 10 mind. 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf jedem Baugrundstück eine nicht überbaubare Fläche mit einer Mindestbreite von 3 m vorzuhalten. Diese Flächen sind mit Ausnahme von Zufahrten mit einer Breite von max. 6 m von Befestigungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Sie sind zu

- begrünen und es ist zzgl. je 3 lfm Grundstücksgrenze ein Strauch und je 15 lfm Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen die Vorgaben gem. C. 6.5 erfüllen. Sie sind gruppiert mit einem max. Pflanzabstand von 15 m zwischen zwei Gruppen zu pflanzen. Ausgenommen hiervon ist der Kreuzungsbereich zwischen Bajuwarenring und Planstraße, in denen der Bauraum um mehr als 5 m von den Grundstücksgrenzen zurücktritt. Dort muss kein Strauch gepflanzt werden, auch wenn sich der Abstand dann auf mehr als 15 m beläuft. Für diese Pflanzungen muss der Grenzabstand gem. Art. 47 AGBGB nicht beachtet werden.
- 6.5 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Für Bäume gilt dabei 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang (StU) > 16 cm, für Sträucher: mind. 7 Triebe, Höhe > 100 cm. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 6.6 Bei fensterlosen Fassadenabschnitten mit mehr als 4 m Breite ist je zwei Laufmeter ein Klettergehölz zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen ist eine geeignete Rankhilfe anzubringen.
- 6.7 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzrostes sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.
- 6.8 Flächen A3, A6 sowie 1.521 m<sup>2</sup> der Fläche A2 und 544 m<sup>2</sup> der Fläche A4 gem. Planzeichen A.17 sind als Streuobstwiese (1 Baum/80 m<sup>2</sup>, Hochstammqualität, StU > 14 cm, alte, regionaltypische Sorten) mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Ansaat mit autochthonem, blütenreichem Saatgut, max. zweischürige Mahd mit Aufnahme und Verwertung des Mähguts) zu entwickeln. Fläche A1 und 795 m<sup>2</sup> der Fläche A2 sind als Feldgehölze (Pflanzung von heimischen standortgerechten Arten, 1 Strauch/Heister/2,25 m<sup>2</sup>, 2xv, mind. 5 Triebe bei Sträuchern und 7 Triebe bei Heistern) zu entwickeln. Auf 300 m<sup>2</sup> der Fläche A4 sind in den Randbereichen Gebüschgruppen (1 Strauch/2,25 m<sup>2</sup>, 2xv, mind. 5 Triebe) z. B. aus Schlehe, Hasel, Weißdorn und Hunds-Rose herzustellen und zu entwickeln. Fläche A5 ist als artenreiches Extensivgrünland (Ansaat einer autochthonen Blütmischung, max. zweischürige Mahd mit Aufnahme und Verwertung des Mähguts) zu entwickeln. Auf Ausgleichsfläche A3 ist ein max. 2,5 m breiter und wasserdurchlässig befestigter Weg zulässig. Auf den Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden unzulässig.

## **7. Artenschutz**

- 7.1 Baumfällungen und Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 1.10. und 28./29.2. zulässig.
- 7.2 Bei Gebäuden ohne Fassadenbegrünung gem. Ziff. C. 6.6 sind je Gebäude 3 Nistkästen für Fledermäuse und 3 Nistkästen für Vögel an der Ostseite des Gebäudes, am besten in die Fassade integriert, vorzusehen.
- 7.3 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K verwendet

werden. Diese müssen seitlich und nach oben abgeschirmt und staubdicht sein sowie keine UV-Anteile besitzen.

- 7.4 Im Zuge der Neubebauung sind vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen unzulässig. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 3,0 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu markieren (vgl. Anlage "Merkblatt für die Vogelschutzpraxis", Schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz 2016). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet.
- 7.5 Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind auf dem verbleibenden Grundstück Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberhaching, in der Ackerfläche 10 Lerchenfenster mit je 20 m<sup>2</sup> (ohne Ansaat) anzulegen. Als zusätzliche CEF-Maßnahme ist auf Grundstück Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberhaching, eine Blühfläche mit einer Größe von 0,5 ha durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut für Schmetterlings- und Wildbienensäume anzulegen. Diese darf jährlich oder zweijährlich auf dem Grundstück verlegt werden. Die Lerchenfenster und die Blühfläche sind im Frühjahr 2024 herzustellen.
- 7.6 Als CEF-Maßnahme für die Goldammer sind die Gebüschgruppen mit insgesamt 300 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche A4 spätestens in der Pflanzperiode vor der Baufeldfreimachung herzustellen und zu entwickeln.

## 8. Immissionsschutz

- 8.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreitet:

Teilflächen	Fläche m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
GE Bajuwarenring TF1	2.048	57	44
GE Bajuwarenring TF2	4.338	58	45
GE Bajuwarenring TF3	7.882	60	46
GE Bajuwarenring TF4	7.099	62	48

Für den Richtungssektor A gem. Planzeichen A. 15 gilt folgendes Zusatzkontingent L/EK, Zus, um welche die Emissionskontingente L/EK der Teilflächen erhöht werden.

Richtungssektor	Zusatzkontingente L <sub>EK, Zus</sub> in dB
A	5

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k L/EK<sub>i</sub> durch L/EK<sub>i</sub> + L/EK<sub>Zus,k</sub> zu ersetzen ist.

- 8.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die

festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

- 8.3 In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 8.1 und 8.2 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

## D. Hinweise

### 1. Allgemeines

- 1.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Höhenlage der Gebäude,
  - befestigte und zu begrünende Fläche,
  - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
  - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
  - Gehölzpflanzungen,
  - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
- 1.2 Die Herstellungsbeiträge des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal richten sich nach der herstellbaren Geschoßfläche.

### 2. Umwelt- und Naturschutz

- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
- 2.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 2.4 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne
<i>Bei beengten Fällen ausnahmsweise:</i>			
<i>Carpinus betulus</i>	Pyramiden-Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Säulen-Eiche
<i>'Fastigiata'</i>		<i>'Fastigiata'</i>	

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel



<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpina</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn

- 2.5 Bei Baumneupflanzungen sind folgende Volumina für den durchwurzelbaren Raum zu beachten: Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 30 m<sup>3</sup>, Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 m<sup>3</sup>

### 3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 3.2 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sicker-schächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vor-behandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 3.3 Tiefgaragenzufahrten sowie Erd- und Kellergeschoße sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 3.4 Auf Grundstücken mit einer unbefestigten Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 3.5 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (u.a. LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.
- 3.6 Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten. Für Grundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.
- 3.7 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 3.8 Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen.
- 3.9 Die Gebäude sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungs-anlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

### 4. Denkmalschutz

- 4.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.



## 5. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222081 / 2 vom 28.07.2022 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Für die im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind geeignete, bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels (Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) die erforderlichen, resultierenden Bauschalldämmmaße schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, Teil 1 und 2, Stand: Januar 2018, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sicherzustellen. Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße können die dazu benötigten Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel basierend auf den Verkehrsgeräuschen dem schall-technischen Gutachten (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 222081 / 2 vom 28.07.2022 entnommen werden. Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderung gemäß DIN 4109 Teil 2 (Januar 2018) ist den Bauantrags- unterlagen unter Beachtung der zusätzlichen Gewerbe geräuschvorbelastung beizulegen oder spätestens zur Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **E. Verfahrensvermerke**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am .....  
gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-  
Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis .....  
stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum  
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom  
..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....,  
zuletzt geändert am ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1  
BauGB).

ausgefertigt:

Oberhaching, .....

Stefan Schelle, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am  
.....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der  
Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert  
am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberhaching, .....

Stefan Schelle, Erster Bürgermeister