BP NR. 60 / 2a "GEWERBEGEBIET-OST, 2. ERWEITERUNG"

1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 60 2a "Gewerbegebiet-Ost, 2. Erweiterung"

als

SATZUNG

2. FESTSETZUNGEN

1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GEe — Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet GEe gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,8 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

3.2 WH 12,5 m — max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 12,50 m

3.3 FH 15,0 m — max. zulässige Firsthöhe FH in Meter, z.B. 15,00 m

3.4 556.20 — festgesetzter Höhenbezugspunkt je Bauraum in m ü. NHN. z.B. 556,20 m ü. NHN

3.5 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens auf der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.

3.6 Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) sind zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder der Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. der Oberkante First. Bei Pultdächern gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.

4 Baugrenzen

4.1 festgesetzte Baugrenze

4.2 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Flachdächer, Tonnendächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zulässig.

Bei Sattel- und Pultdächern muss der First über die Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in nicht grellen Farbtönen sowie extensive Dachbegrünungen zulässig.

Mindestens 20% der Dachflächen aller Gebäude eines Baugrundstücks sind mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage auszuführen.

5.2 Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen

Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe (FH) nicht überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

5.3 Gebäudegestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden, nach höchstens 50 m Fassadenlänge, deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz (Mindesttiefe des Versatzes 1,0 m), Absetzungen durch Farbe und Material oder Fassadenbegrünung.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 0,50 m Abstand zum Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen.

Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Maximal 10% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 30 qm Fläche zu beschränken.

Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder kann nur ausnahmsweise und nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m²) betragen.

7 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht zulässig und sind mit heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Sichtschutzmatten und dergleichen sind unzulässig
Sie sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm und ohne durchgehende Zaunfundamente auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Werden im Bereich der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung vgl. 10.2.2) Einfriedungen errichtet, so sind diese nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite der Ortsrandeingrünung zulässig.

8 Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Einhaltung der Festsetzungen Punkt 2 und 3 sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Bauvorhaben dienen, gelten als in dem Sinne von Satz 1 erforderlich. Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Stützmauern sind unzulässig.

Dazu dürfen Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden. An den Gebäuden sind sie zur Herstellung von Hauszugängen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

9 Verkehrsflächen

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 GHR — öffentliche Straßenverkehrsfläche mit integriertem Geh- und Radweg (G+R)

9.3 Fläche für Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden; die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in den Verkehrsgrünflächen ist zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, u.ä.) ausgeführt werden.

9.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

10 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

10.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanzbzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Für alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind Arten der unter Hinweis 20 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Nach der Pflanzung sind sie angemessen zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Privates Grün

10.2.1 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Je 500 m² (Gewerbegebiet) angefangene private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Obstbaum oder heimischen Laubbaum mind. 2. Ordnung festgesetzt. Die durch Planzeichen innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Bäume sowie die zu pflanzenden Bäume entlang der Parzellengrenzen gem. Satz 4 können hierauf angerechnet werden.

Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm Höhe überdeckt werden.

Entlang entstehender Grenzen durch Parzellierung in einzelne Baugrundstücke, sind beidseitig Grünstreifen in einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Diese sind flächig mit heimischen Sträuchern (ein Strauch je 2 m²) und Obst- oder heimischen Laubbäumen mindestens 2. Ordnung (pro 20 m Länge der Parzellengrenze mindestens ein Baum je Seite) zu bepflanzen. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Freileitungen sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen.

Private PKW-Stellplätze sind grundsätzlich mit Laubbaumpflanzungen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach max. 5 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit mindestens einem standortgerechten und klimaresistenten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu bepflanzen. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Freileitungen sind die Grünstreifen mit heimischen Sträuchern (mindestens ein Strauch je 3 m²) statt mit Laubbäumen zu bepflanzen

Mindestqualität zu pflanzender Bäume und Sträucher:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher: 3-4 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind unzulässig.

10.2.2 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Die Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Hecken zu bepflanzen, mit kräuterhaltigem Saatgut anzusäen und frühestens ab 1. Juli ein- zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

Die südlich an die Grasbrunner Straße angrenzende private Grünfläche mit einer Breite von 3 m, darf für Zufahrten zu den Baugrundstücken je Baugrundstück auf max. insgesamt 10 m Breite unterbrochen werden.

zu pflanzender heimischer Laubbaum (Hochstamm),
Gesamtzahl gem. Planzeichnung; Standort bis zu 10 m veränderbar;
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

zu pflanzende dreireihige Hecke auf mind. 40% der privaten Grünfläche;
Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar;
zulässig sind nur heimische Laubbäume (Heister) und heimische Sträucher;
Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m; Mindestanteil Laubbäume: 5 %
Mindestqualität Laubbaum: 2x verpflanzter Heister, Höhe 125-150
Mindestqualität Strauch: 3-4 Triebe, 2x verpflanzt, Höhe 60-100

10.2.3 Fassadenbegrünungen

Geschlossene Fassaden- (Außenwand-) Flächen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 100 qm, ohne Fenster- oder Tür- bzw.Tor- Öffnungen sind mit selbstklimmenden Pflanzen oder rankenden/schlingenden Pflanzen mit Rankhilfe zu begrünen.

Dabei ist je angefangenen Meter Länge der Außenwandfläche mindestens eine Pflanze zu pflanzen.

10.3 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche mit unverbindlichem Pflanzvorschlag Laubbaum

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und Hecken zu bepflanzen.

Geländeveränderungen und die Anlage von Wegen mit wassergebundenen Oberflächenbefestigungen sind zugelassen.

10.4 Verkehrsgrün

zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche; Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig (bis 10 m) veränderbar;
zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

11 Naturschutzfachliche Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Vogelschutz

Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten.

Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 5 m², ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

11.2 Insektenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 4.000 K zulässig.

12 Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern.

13 Immissionsschutz

13.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistungen 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 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) je m²	
	m²	tags	nachts
GEe 1 - 60/2a	20.322	57	33
GEe 2 - 60/2a	5.430	59	38
GEe 3 - 60/2a	8.144	60	39
GEe 4 - 60/2a	8.857	61	40
GEe 5 - 60/2a	4.880	59	35

GEe 1 — Teilfläche GEe, z.B. GEe 1

Für die in der folgenden Tabelle genannten Immissionsorte gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, um welche die für die Teilflächen GEe 1 bis GEe 5 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden:

Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
	tags	nachts
	dB (A)	dB (A)
IO 1	11	13
IO 2	10	14
IO 3	7	13
IO 4	7	13
IO 5a	0	0
IO 5b	1	0
IO 6	0	0
IO 7	0	3
IO 8	1	7
IO 9	3	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

13.2 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.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

13.3 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Büronutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB (Büroräume oder ähnlich)

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} \geq 35$ dB (Büroräume oder ähnlich)

14 Sonstige Festsetzungen

14.1 30 — Maßzahl, z.B. 10 Meter

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 287 — bestehende Flurstücksnummer z.B. 287
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes mit Angabe Höhe in m ü. NHN
- vorgeschlagener Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- bestehende Böschung
- bestehende 110 kV - Freileitung mit Schutzstreifen (jeweils mit Angabe der Breite des Schutzstreifens beidseitig der Mittelachse in m)
- bestehende Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen (jeweils mit Angabe der Breite des Schutzstreifens beidseitig der Mittelachse in m)
- III / IV — Lärmpegelbereichsgrenzen z.B. zwischen Lärmpegelbereich III und IV
- IO 5a — Immissionsort z.B. IO 5a (mit Nummerierung gem. schallschutztechnischer Untersuchung, sh. Hinweis Nr. 23)
- angrenzender Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 / 2b

2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

5. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zu Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt München zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

6. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

7. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, dass der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist (§ 202 BauGB).

8. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

9. Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit wie möglich zu verzichten. Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen.
Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

10. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

11. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

12. Die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Stellplätzen und die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Putzbrunn ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

13. Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

14. Innerhalb der gekennzeichneten Schutzzonen von Hochspannungsleitungen und Gashochdruckleitungen sind die jeweils geltenden Schutzbestimmungen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schutzzone der 110-kV-Freileitung eine Bebauung unzulässig ist, Einfriedungen oder Ablagerungen dürfen bis max. 2 m Höhe über Gelände errichtet werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist ebenfalls unzulässig, Sträucher werden bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m zugelassen, ggf. sind Rückschnitte erforderlich.

15. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.

16. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Putzbrunn, Rathausstraße 1, 85640 Putzbrunn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

17. Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmeabsorption von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialien verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion zu verwenden.

18. Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

19. Baufeldräumung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar zu erfolgen.
Falls die Gehölzbeseitigung oder das Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgt wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

20. Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume:
Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Wild-Kirsche, Trauben-Eiche, Silber-Weide, Mehlbeere, Eberesche, Winter-Linde
Obstbäume in lokaltypischen Sorten (bevorzugt "alte" Sorten)
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus petraea, Salix alba, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata

Sträucher:
Kornelkirsche, Haselnuß, Zweigrif. Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Gewöhnlicher Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Purpur-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Wildrosen in Arten
Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Salix purpurea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus

Pflanzliste standortgerechte und klimaresistente Laubbäume:
3. Wuchsordnung (kleinkronig):
Dreispitzige Ahorn, Französischer Ahorn, Kupfer Felsenbirne, Kornelkirsche, Apfel-Dorn, Scharlach Apfel, Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt', Echte Mehlbeere 'Magnifica', Schwed. Mehlbeere 'Brouwers'
Acer buergerianum, Acer monspessulanum, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Crataegus lavallei 'Carrierei', Malus tschonoskii, Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Sorbus aria 'Magnifica', Sorbus intermedia 'Brouwers'

2. Wuchsordnung (mittelgroß):
Feld-Ahorn 'Elsrijk', Rot-Ahorn, Purpur-Erle, Baum-Hasel, Gold-Gleditschie 'Sunburst', Hopfenbuche, Schnurbaum 'Regent', Stadt-Linde
Acer campestre 'Elsrijk', Acer rubrum, Alnus spaethii, Corylus colurna, Gleditsia triacanthos 'Sunburst', Ostrya carpinifolia, Sophora japonica 'Regent', Tilia cordata 'Greenspire'

Pflanzliste selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen:
Aristolochia macrophylla, Clematis paniculata, Cobaea scandens, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Lonicera caprifolium, Wisteria sinensis
Pfeifenblume, Herbst-Waldrebe, Glockenrebe, Gemeinde Efeu, Kletterhortensie, Gartengeißblatt, Chinesischer Blauregen

21. Hinsichtlich einer gesunden Entwicklung und der Langlebigkeit, sowie der Reduzierung des Pflegeaufwands wird folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

Hintergrundinformationen:
Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen. Wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt: Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

22. Baumpflanzungen entlang der östlich angrenzenden Staatsstraße St 2049 sind, wenn sie einen Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand unterschreiten, mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

23. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220029 / 5 vom 23.09.2020 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

24. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 60 2a „Gewerbegebiet - Ost, 2. Erweiterung" sind insgesamt 18.350 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich, die bereits vor dem Eingriff umgesetzt sein müssen:

Doppelter Saatreihenabstand jährlich rotierend auf mind. 4.215,6 m² der folgenden Flächen:
- Fl.Nr. 370/2, Gemarkung Putzbrunn (Gemeinde Putzbrunn)
- Fl.Nr. 370/3, Gemarkung Putzbrunn (Gemeinde Putzbrunn)
- Fl.Nr. 377/6, Gemarkung Putzbrunn (Gemeinde Putzbrunn)
- Fl.Nr. 390, Gemarkung Putzbrunn (Gemeinde Putzbrunn)
- Fl.Nr. 462, Gemarkung Grasbrunn (Gemeinde Grasbrunn)

Lage, Zielsetzung und Beschreibung der CEF-Maßnahme sind der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist jedes Jahr unaufgefordert ein Lageplan der Maßnahme zu übersenden, dem die Abgrenzung der Maßnahmenfläche auf der entsprechenden Flurnummer zu entnehmen ist.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Da der artenschutzrechtliche Ausgleich mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kombiniert wird, verbleiben 14.134,4 m², die auszugleichen sind.

Die Herstellung der unten genannten Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, bzw. Aufnahme der Nutzung durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

- Teilfläche der Fl.Nr. 1513, Gemarkung Taufkirchen (Gemeinde Taufkirchen), Größe: 7.500 m²
- Teilfläche der Fl.Nr. 1011, Gemarkung Hohenbrunn (Gemeinde Hohenbrunn), Größe: 6.634,4 m²

Lage, Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zu den aufgeführten