



1. PLANZEICHNUNG

Geplantes Bayerns Vermessungsamt 2020
 Baugesystem Lage: UTM 32
 Baugesystem Höhe: N 50 (DHN 2016)

PRAÄMBEL

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 Planzonenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

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

als

SATZUNG

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 *1. Erweiterung Gewerbegebiet - Ost* zu Gänze.
- Art der baulichen Nutzung**
 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet GEGem gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Bereichsbewohnen, Betriebsleiter und Betreiber sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 **GRZ**
 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 **Höhe**
 566,80 festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NNH, z.B. 566,80 m ü. NNH
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens auf der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.
- 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 Putzschichten gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.

"GEWERBEGEBIET-OST, 2. ERWEITERUNG"

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

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

Entlang bestehender 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 Laubbumpflanzungen zu unterlegen. Bei gereihten Stellplätzen ist nach max. 5 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit mindestens einem standortgerechten und klimaresistenten Laubbäum 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) samt mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Mindestqualität zu pflanzender Bäumen und Sträuchern:
 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 16-18 cm
 Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 12-14 cm
 Sträucher: 3-4 Trieb, 2 x verpfälzt, Höhe 60-100 cm

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind unzulässig.

10.2.2 **Private Grünfläche zur Ortsrandbegrenzung**
 Die Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Hecken zu bepflanzen, mit kräuterhaltigem Saatgut anzuzäunen 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. Gärten, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzdegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

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

zu pflanzende dreieckige Hecke auf mind. 40% der privaten Grünfläche; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume (Heidel) und heimische Sträucher; Pflanzstärker: 1,5 x 1,5 m; Mindestalter Laubbäume: 5 %; Mindestqualität Laubbäum: 2 x verpfälzter Heister, Höhe 125-150 cm; Mindestqualität Strauch: 3-4 Trieb, 2 x verpfälzt, Höhe 60-100 cm

10.2.3 **Fassadenbegrünungen**
 Geschlossene Fassaden- (Außenwand-) Flächen mit einer Anstrichfläche von mehr als 100 qm, ohne Fenster- oder Tür- bzw. Tor- Öffnungen sind mit selbstklimmenden Pflanzen oder rankendanschlingenden Pflanzen mit Rankhilfe zu begrünen.

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

10.3 **Verkehrsrain**
 zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche; Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig (bis 10 m) veränderbar; zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume; Mindestqualität Laubbäum: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 19-20 cm

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

11.1 **Vogelschutz**
 Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten.

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Nahtumrandung-Hochdrucklampen, Nahtumrandung-Niederdrucklampen und LED-Leuchtstrahler 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**
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistungen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (600 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Fläche m ²	Emissionskontingent L _{eq} in dB(A) je m ²	
		tags	nachts
GEe - 60/2b	37.455	60	42

GEe Teilfläche GEe

Für die in der folgenden Tabelle genannten Immissionsorten gelten Zusatzkontingente L_{eq,add} um welche die für die Teilflächen GEe festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} erhöht werden:

Immissionsort	Zusatzkontingent L _{eq,add}	
	tags	nachts
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 L_{eq} durch L_{eq,add} + L_{eq,add} zu ersetzen ist.

13.2 **Anhand von schalltechnischen Gutachten** ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzuliefernden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unangetroffen vorzulegen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relativanzahl).

13.3 **Aufgrund der Verkehrsgrünflächen** sind für schutzbedürftige Büromissionen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten gesamten bewerteten Bau-Schallleistungs-Maße R_{v,ges} der Außenbauteile einzutragen. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und VI zugrunde zu legen:

- Lärmpegelbereich IV: R_{v,ges} > 35 dB (Büroräume oder ähnlich)
- Lärmpegelbereich V: R_{v,ges} > 40 dB (Büroräume oder ähnlich)
- Lärmpegelbereich VI: R_{v,ges} > 45 dB (Büroräume oder ähnlich)

14 **Sonstige Festsetzungen**

14.1 Maßzahl, z.B. 10 Meter

3. HINWEISE

1. **Hinweise durch Planzeichen**

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzubauende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücknummer z.B. 287
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Höhenschichtlinien des vorhandenen Ugeländes mit Angabe Höhe in m ü. NNH
- bestehende Böschung
- bestehende 110 kV - Freileitung mit Schutzstreifen (jeweils mit Angabe der Breite des Schutzstreifens - Beidseitig der Mittelachse in m)
- Lärmpegelbereichsgrenzen z.B. zwischen Lärmpegelbereich IV und V
- Immissionsort z.B. IO 5a (mit Nummerierung gem. schallschutztechnischer Untersuchung, sh. Hinweis Nr. 24)
- angrenzender Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 / 2b

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

3. Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen vor, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untersuchungsanliegen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzufragen 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 Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswassererfassungverordnung - „NWFFV“), 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 zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser voraussetzt, ist die NWFFV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt München zu beantragen, dass vor Einleitung des wasserrechtlichen Verfahrens 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 wasserführenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AnwStV) - 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 ausgebeugt wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verwitterung zu schützen ist (§ 202 BauGB).

8. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Stralungen und Grundrisse überflutet werden. Dies sollte bei der Ausübung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von oberirdigen Gebäudeöffnungen Beachtung finden. Durch die entstehende Bausubstanz 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 sowie 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 Angelegenheit 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 Maßnahmen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

11. Eventuell zu Tage tretende Bodenkernier unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DtschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalgeschütztebehörde.

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 Gas- und Hochdruckleitungen sind die jeweils geltenden Schutzbestimmungen zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Freileitungen eine Bepflanzung unzulässig ist. Einfriedungen oder Abgrabungen 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 Freileitungserstellungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländeformen, Einfriedungen, Auffüllungen, Befestigungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung anzulegen.

Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NNH 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 archäologisch bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

17. Im Sinne der Verbesserung des Kleinclimas 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 Wärmeemission zu verwenden.

18. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ven- 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. Angrenzende Bundesautobahn gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) Betriebszweckverpflichtung befristete Verkehrsmittelverkehrsflächen bzw. Feuerwehrrfahrflächen müssen einen Mindestabstand von 12 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A99 haben. Eine Bindung des Verkehrs auf der Autobahn durch rückwärts an die Gebäude-Nordseite andockende LKWs ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Es dürfen, insbesondere auch während der Bauzeit keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.

Es darf keine Stäubenentwicklung durch den Erdbau entstehen, welche den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnte.

Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauherr selbst zu veranlassen. Deswegen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Behörden geltend gemacht werden.

20. Baufeldklärung
 Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbestimmung und Baufeldklärung außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. Oktober bis Februar zu erfolgen.

Falls die Gehölzbestimmung oder das Bäume 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.

21. **Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher:**

Laubbäume:	Sträucher:	Corvus mas
Feld-Ahorn	Acer campestris	Corvus caesia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Corvus corax
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Corvus corone
Sand-Birke	Betula pendula	Corvus monax
Hänfblinde	Carpinus betulus	Corvus splendens
Wild-Kirsche	Prunus avium	Corvus ypsilon
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Corvus sinensis
Silber-Weide	Salix alba	Corvus sinensis
Milchbuche	Sorbus aria	Corvus sinensis
Eberesche	Sorbus aucuparia	Corvus sinensis
Winter-Linde	Tilia cordata	Corvus sinensis
Obstbäume in lokalen Sorten (bevorzugt "alte" Sorten)		Corvus sinensis

3. **Wuchsrundung (kleinartig):**

Drüsenträger Ahorn	Acer buergerianum	Corvus mas
Kupfer Felsenbirne <td>Acer mospanianum <td>Corvus sinensis </td></td>	Acer mospanianum <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Kornelkirsche <td>Amelanchier <td>Corvus sinensis </td></td>	Amelanchier <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Apfel-Edelweiss <td>Amelanchier <td>Corvus sinensis </td></td>	Amelanchier <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Schwarz-Apfel <td>Crataegus baccata 'Carriere' <td>Corvus sinensis </td></td>	Crataegus baccata 'Carriere' <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Traubenkirsche 'Schwarz Trauf' <td>Malus adonoides <td>Corvus sinensis </td></td>	Malus adonoides <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Echte Mehlbeere 'Mägdelberg' <td>Prunus padus 'Schöna Tulard' <td>Corvus sinensis </td></td>	Prunus padus 'Schöna Tulard' <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Schwarz-Weißdorn <td>Sorbus aria 'Magnifica' <td>Corvus sinensis </td></td>	Sorbus aria 'Magnifica' <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis
Schwarz-Weißdorn <td>Sorbus intermedia 'Brouwers' <td>Corvus sinensis </td></td>	Sorbus intermedia 'Brouwers' <td>Corvus sinensis </td>	Corvus sinensis

2. **Wuchsrundung (mittelgroß):**

Feld-Ahorn 'Elsirk'	Acer campestris 'Elsirk'	Corvus mas
Rot-Ahorn	Alnus pedunculata	Corvus sinensis
Purpur-Eiche	Alnus pedunculata	Corvus sinensis
Baum-Hase	Corvus cornix	Corvus sinensis
Gold-Gleditsie 'Sunburst'	Gleditsia sinensis 'Sunburst'	Corvus sinensis
Hopfenblutche	Ostrya carpinifolia	Corvus sinensis
Schraubbaum 'Regent'	Sophora japonica 'Regent'	Corvus sinensis
Steil-Linde	Tilia cordata 'Greenpark'	Corvus sinensis

Pflanzliste selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen:

Aristolochia macroplylla	Pflanzbaum
Clematis paniculata	Herbst-Waldrebe
Cobaea scandens	Herbst-Waldrebe
Hedera helix	Gemeine Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caerulea	Garten-Geißblatt
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbetafeln sowie werbende oder sonstige Hinweisplakate 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 Anzeigefläche darf jeweils max. 6,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 6 m²) betragen.

22. Hinsichtlich einer gesunden Entwicklung, der Langlebigkeit, sowie der Reduzierung des Pflegeaufwands wird folgende Gesamtbaumhöhe für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen empfohlen:

- Blume I. Ordnung (Großblume über 20 m Höhe): 20 - 36 m
- Blume II. Ordnung (mittlere Blume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m
- Blume III. Ordnung (Kleinblume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m
- Obstbäume: 13 - 18 m

Hintergrundinformationen:
 Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m² sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgröße 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 Vermeidung von Zusatzkosten (ZTV-Vegeta-MU) erfolgt, die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen. Die Erweiterung mit verbleibendem Substrat nach ZTV-Vegeta-MU (Substrat B) muss je nach Wuchsrundung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

23. Baumpflanzungen entlang der öffentlich angrenzenden Staatsstraße St 2049 sind, wenn sie einen Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand unterschreiten, mit dem Staatlichen Baumpflege abzustimmen.

24. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220209 / 6 vom 23.09.2020 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionschutztechnischen Festsetzungen.

25. Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 60 2b „Gewerbegebiet - Ost, 2. Erweiterung“ sind insgesamt 13.254 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.

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

Teilfläche der Fl. Nr. 248/1 (Gemarkung Putzbrunn), Größe: 5.784,4 m²
 Entwicklung einer wasserunverfügbaren Fläche mit Bühl- und Brachstreifen.

Lage, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zu der aufgeführten CEF-Fläche sind der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
 Da der artenschutzrechtliche Ausgleich mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kombiniert wird, verbleibt 7.469,6 m² die auszugleichen sind.

Die Herstellung der unten genannten Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, der Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

- Teilfläche der Fl. Nr. 1158, Gemarkung Peil (Gemeinde Aying), Größe: 6.486,5 m²
 - Teilfläche der Fl. Nr. 1544, Gemarkung Siegersbrunn (Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn), Größe: 1.283,3 m²
 - Teilfläche der Fl. Nr. 1011, Gemarkung Hohenbrunn (Gemeinde Hohenbrunn), Größe: 1.634,1 m²
 - Teilfläche der Fl. Nr. 809, Gemarkung Grasbrunn (Gemeinde Grasbrunn), netto 626 m² und brutto 1.032 m² (Lungenschiefler)

Lage, Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zu den aufgeführten Ausgleichsflächen sind der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotzone (jeweils mit Angabe der Breite ab Fahrbahnrand in m)

5. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2020 hat in der Zeit vom 17.06.2020 bis 17.07.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2020 hat in der Zeit vom 17.06.2020 bis 17.07.2020 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.