PLAN-HAII-60V
plan.ha2-60v@muenchen.de

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung II Stadtplanung

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e
der Landeshauptstadt München

Schätzweg (nördlich)
Schleißheimer Straße (westlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplanes Nr. 165a)

– Virginia-Depot –

Vom ……..

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 9a und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§1
Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich zwischen Schätzweg (nördlich) und Schleißheimer Straße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.08.2025, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am …… und diesem Satzungstext.

(3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 165a (MüAbl. Nr. 31/1971, S. 209) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e verdrängt.

§2
Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsflächen)

(1) Festgesetzt werden drei Flächen für Gemeinbedarf GB 1, GB 2 und GB 3.

(2) Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Sport“ dient der Unterbringung von:

a.) Gebäuden, Anlagen und Freiflächen für berufliche Schulen mit Werkstattbetrieb einschließlich ergänzender Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Veranstaltungsräume, Werkstätten und Prüfstände, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Pausenhofflächen, Flächen zur Fahrprüfung von Kraftfahrzeugen, Gerätehäuser, Fahrradabstellplätzen sowie Tiefgaragen. Dienstwohnungen für die technische Hausverwaltung sind zulässig, sofern die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

b.) Anlagen für sportliche Zwecke des Schul- und Vereinssports einschließlich ergänzender Nutzungen wie Gerätehäuser und Ballfangzäune.

(3) Die Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Fürsorge“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Freiflächen für Gemeinschaftsunterkünfte zum Zwecke der zeitlich begrenzten Unterbringung von Asylbegehrenden einschließlich ergänzender Einrichtungen wie Küchen, Veranstaltungsräume, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Fahrradabstellplätzen sowie Stellplätzen und Tiefgaragen.

(4) Die Gemeinbedarfsfläche GB 3 „Sport“ dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke des Schulsports und Vereinssports einschließlich ergänzender Nutzungen wie Gerätehäuser und Ballfangzäune.

In der Gemeinbedarfsfläche GB 3 „Sport“ sind überdachte Sportflächen und Sporthallen wie auch u. a. Umkleideräume und Sanitäranlagen unzulässig.

(5) Die nach Abs. 2 und 4 zulässigen Gebäude, Anlagen und Freiflächen können untergeordnet auch außerschulisch zu sonstigen sportlichen, Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken genutzt werden.

(6) Ausnahmsweise zulässig sind in den Gemeinbedarfsflächen andere Anlagen für sportliche, Bildungs-, soziale und kulturelle Zwecke unbeschadet der Regelung in Abs. 4 Satz 2.

(7) Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

§3
Art der baulichen Nutzung (Versorgungsflächen)

(1) Festgesetzt werden zwei Versorgungsflächen VE 1 und VE 2, mit der Zweckbestimmung „Geothermieheizwerk“.

(2) Die Versorgungsflächen VE 1 und VE 2 dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung, Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme aus erneuerbaren Energien.

(3) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind in der VE 1 zulässig:

a.) die zur Thermalwassernutzung sowie zur Nutzung und Bereitstellung geothermischer Wärme erforderlichen Anlagen, Gebäude und Lagerflächen,

b.) die erforderlichen technischen Einrichtungen und Leitungen,

a.) zugehörige Betriebs- und Mehrzweckgebäude,

b.) Lagerräume und eingehauste Lagerplätze,

c.) betriebliche Werkstätten,

d.) Büro- und Sozialräume,

e.) Neben- und Außenanlagen sowie Stellplätze.

(4) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind in der VE 2 Anlagen zur Thermalwassererschließung, -förderung und -rückführung sowie die zur Nutzung und Bereitstellung geothermischer Wärme erforderlichen technischen Einrichtungen und Leitungen sowie Stellplätze zulässig.

In der Versorgungsfläche VE 2 „Geothermieheizwerk“ sind überdachte Anlagen und Gebäude unzulässig.

§4
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkote 501,8 m ü. NHN. Die Wandhöhe wird gemessen von der Referenzhöhe bis zum oberen Abschluss der Wand, z. B. Attika.

(2) In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 darf die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen wie auch für Freisport- und Pausenflächen und Flächen zum Aufwärmen, Kalibrieren und Testen der Schulungsfahrzeuge (Regenerationsstrecke) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

(3) Rohrtrassen und -brücken dürfen eine Höhe von 6 m, jeweils gemessen von den Oberkanten des umgebenden Geländes, nicht überschreiten.
Für die Überführung der Rohrleitungen ins Gebäude im VE 1 ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 12 m zulässig.

(4) Unterirdische bauliche Anlagen dürfen die Höhenkote von 496,5 m über NHN nicht unterschreiten.

§5
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen

(1) Auf den Gemeinbedarfsflächen sind nicht überdachte Freisportanlagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche selbst dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume zulässig.

(2) Nebenanlagen außerhalb des Bauraums dürfen nicht überdacht werden. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen sowie Müll- und Gerätehäuser.

(3) Ausgenommen von Abs. 1 sind die mit Festsetzungen zur Grünordnung belegten Flächen gemäß der Planzeichnung bzw. § 14 Abs. 3 und § 15 Abs. 1 und 2 dieses Satzungstextes.

(4) Die erforderlichen Rohrleitungen und Rohrbrücken sind auch in oder über den festgesetzten Grünflächen zulässig.

§6
Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung (Planzeichnung) ergeben. Innerhalb der Bauräume beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§7
Dachform, Dachaufbauten und Dachbegrünung

(1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

(2) Alle Dachaufbauten, insbesondere technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Lärmschutzmaßnahmen, sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Sie dürfen eine Höhe von 4 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte Maximalhöhe anderer Dachaufbauten in der Höhe um 0,5 m überschreiten.
Ausgenommen von den Sätzen 1 und 2 sind Absturzsicherungen, Lärmschutzwände und Ballfangzäune für Pausen- und Freisportflächen auf Dachflächen.

(3) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie dürfen eine Größe von 30 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten.

(4) Ausnahmsweise sind im VE 1 technische Dachaufbauten bis zu einer Größe von maximal 60 % der darunter liegenden Dachfläche möglich, wenn diese, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammengefasst werden. Die verbleibenden Dachflächen sind als Biodiversitätsdächer (Trockenstandort) mit Habitatmodulen auszubilden.

(5) Dachflächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf welchen notwendige technische Anlagen oder Freisport- und Pausenflächen angeordnet sind. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (ohne Drainschicht) zu verwenden. Auf mindestens 15 % der begrünten Fläche sind gezielte Substratanhügelungen und Habitatmodule vorzusehen. Die Einsaat ist mit einer artenreichen Mischung aus Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen heimischen Arten strukturreich vorzusehen.

(6) In den Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von der Flächenbeschränkung gemäß Abs. 3 ausgenommen. Sie sind mit einer Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage vorzusehen ist, zu kombinieren. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (ohne Drainschicht) und eine artenreiche Mischung aus Kräutern und Gräsern aus ein- und mehrjährigen heimischen Arten strukturreich vorzusehen.

§8
Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig:

a.) für höhengleiche Anschlüsse der Baugebiete untereinander sowie an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen

b.) Abgrabungen in der Gemeinbedarfsfläche GB 1 für Flächen für die Regenerationsstrecke und Erschließung der Fahrzeughallen um bis zu 2 m

c.) Abgrabungen zur Herstellung von Flächen und Anlagen zur oberirdischen Versickerung von Niederschlagswasser

d.) Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang zur Gestaltung der Freiflächen.

§9
Einfriedungen und Ballfangzäune

(1) Einfriedungen und Zäune sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und bis zu einer Höhe von 1,5 m, jeweils gemessen von den Oberkanten des umgebenden Geländes, zulässig.

(2) Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen als nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.

(3) Ausnahmsweise können Einfriedungen und Zäune ohne Bodenfreiheit zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern. Um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere und Amphibien sicherzustellen, ist eine Durchlässigkeit am Boden durch punktuelle Durchlässe (10 auf 10 cm, mindestens alle 2 Laufmeter) vorzusehen.

(4) Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m auch außerhalb der Bauräume zulässig. Die Ballfangzäune sind offen und ohne Sockel auszuführen.

§10
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden von Gebäuden nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.

(2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen (wie z. B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden, nur parallel zur Fassadenfläche und nicht in Fensterflächen zulässig. Ausnahmsweise können bei Ganzglasfassaden Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen zugelassen werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.

(4) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 6 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

(5) Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe, über der Dachkante sowie an und über technischen Dachaufbauten sind unzulässig.

§11
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zu- und Ausfahrten

(1) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr und in untergeordnetem Umfang der Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie der Leitungsführung.

(2) An der Schleißheimer Straße sind Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.

§12
Tiefgaragen

Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen, Pausenhöfen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
Soweit die Entlüftung mechanisch erfolgt, ist diese in die Gebäude zu integrieren und über Dach senkrecht nach oben in den freien Windstrom zu führen (Mindesthöhe der Entlüftungsöffnung: 2,5 m über Oberkante der Dachfläche).

§13
Lärmschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen.

(2) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind innenseitig schallabsorbierend mit einer Fläche von mind. 75 m² zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore usw. zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Die Einhausung hat dabei ein Schalldämmmaß von R’W = 25 dB aufzuweisen.

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

(3) In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Sport“ sind an den Gebäudeseiten zur Schleißheimer Straße schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Schulnutzung (Unterrichtsräume und ähnliches) unzulässig. Ausnahmen können aus Gründen der Grundrissgestaltung zugelassen werden, wenn die betroffenen Räume mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse im geschlossenen Aufenthaltsraum gewährleistet ist.

(4) In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Sport“ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume und ähnliches), die Fenster an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags aufweisen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Abweichend von Satz 1 können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite, an der der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(5) In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule und Sport“ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 der Hausmeisterwohnungen (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) an den Gebäudeseiten zur Schleißheimer Straße unzulässig. An den übrigen Gebäudeseiten sind zur erforderlichen Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die Fenster an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht aufweisen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Abweichend von Satz 2 können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite, an der der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(6) In der Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Fürsorge“ ist in Bereichen, die Beurteilungspegel durch Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht aufweisen, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) mit öffenbaren Fenstern, nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 können schutzbedürftige Räume zugelassen werden, wenn diese über je ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn für die betroffenen Räume durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor diesen Fenstern ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Abweichend von Satz 3 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen zulässig (z. B. Kastenfenster), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

(7) In der Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Fürsorge“ müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer), die Fenster an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht aufweisen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Abweichend von Satz 1 können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite, an der der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(8) In den Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche 1 sind schutzbedürftige Büroräume und ähnliche Arbeitsräume nach DIN 4109 an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

(9) Die Anordnung von schützenswerten Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Dachterrassen o. Ä.) und zum Aufenthalt dienenden Freiflächen (Pausenhof-, Sportflächen) in den Gemeinbedarfsflächen ist in Bereichen mit einem Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) Tag nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

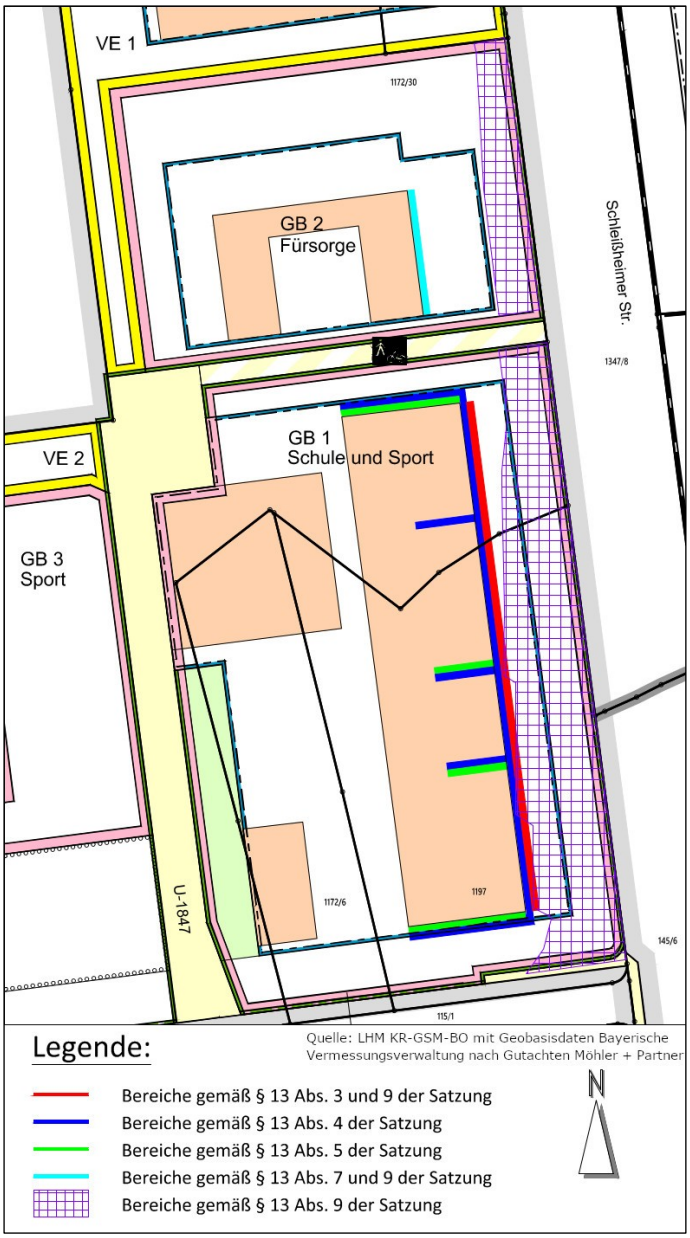

Abb. 1 Bereiche gemäß den Festsetzungen § 13 Abs. 3 bis 9

Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm

(10) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den im Plan festgesetzten Bereichen im GB 1 und GB 2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Gruppen-, Unterrichts-, Wohn-, Kinder-, Schlafräume sowie Büroräume o. Ä.) nur zulässig, wenn durch baulich-

technische Maßnahmen (verglaste Loggien, Prallscheiben, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengänge etc.) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren öffenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) sowie das Spitzenpegelkriterium am Tag und in der Nacht (für Wohnnutzungen) sowie am Tag (für Schul- und Büronutzung) nicht überschreiten.

(11) Liegen Freiflächen und Außenwohnbereiche der Fürsorgeeinrichtungen und Schulen (Pausenhöfe, Dachterrassen, Freisportflächen, Kinderfreispiel etc.) in Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 60 dB(A) tags überschritten wird, werden im GB 1 und GB 2 baulich-technische Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wände, Verglasungen usw.) erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit dem Ziel zu errichten, dass auf den Freiflächen und Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 60 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Frei-/Außenwohnbereiches) nicht überschritten wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Teststrecke der Berufsschule.

(12) Zum Schutz vor Gewerbelärm ist sicherzustellen, dass entlang der nördlichen Fassade 0,5 m vor den öffenbaren Fenstern des geplanten Baukörpers des GB 2 Teilbeurteilungspegel durch Gewerbelärm des VE 1 von 54/39 dB(A) am Tag und in der Nacht nicht überschritten werden.

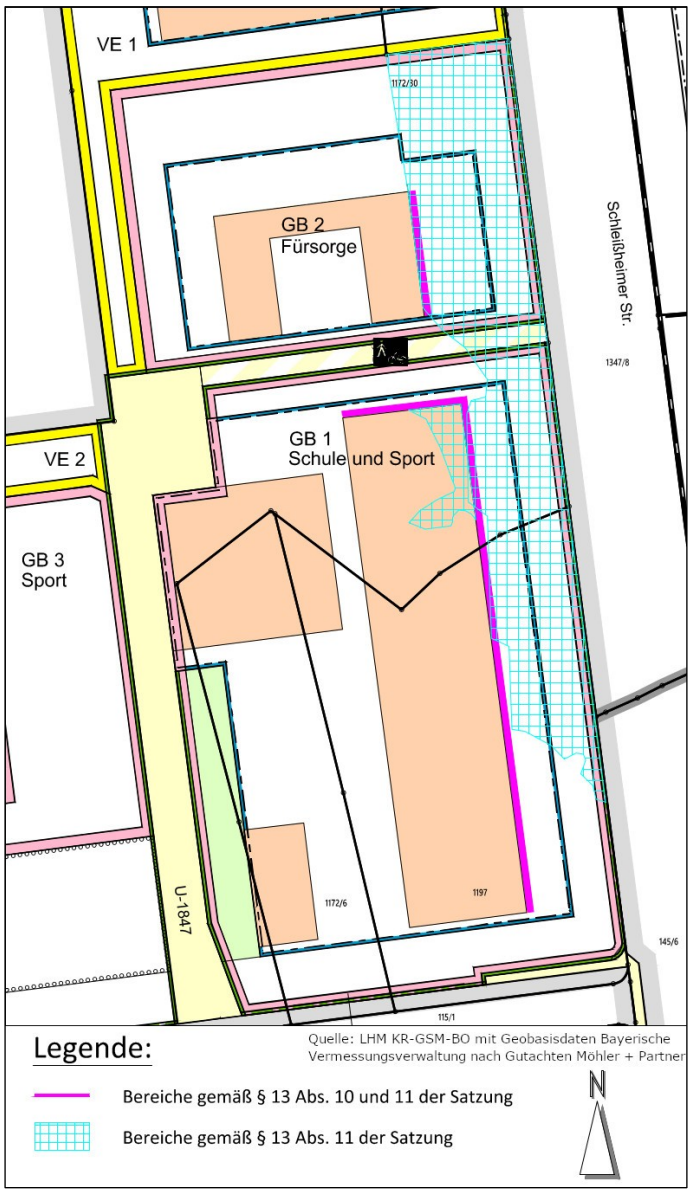

Abb. 2 Bereiche gemäß den Festsetzungen § 13 Abs. 10 und 11

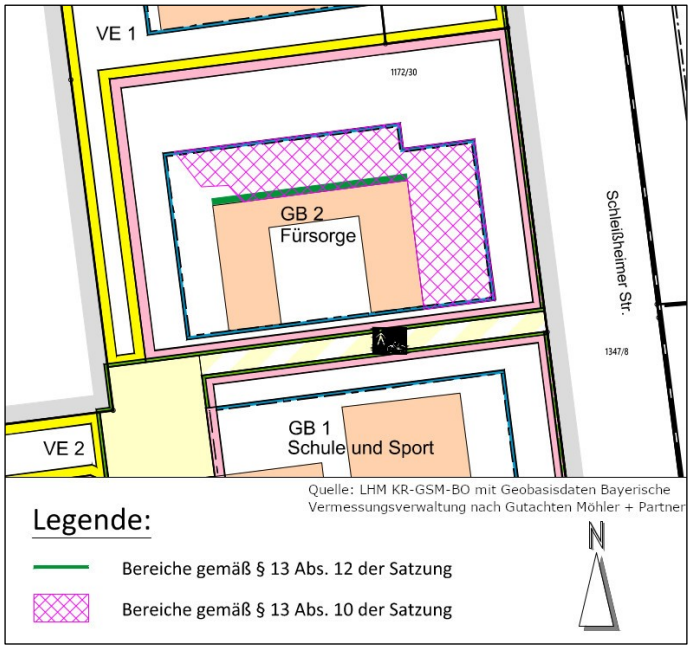

Abb. 3 Bereiche gemäß den Festsetzungen § 13 Abs. 10 und 12

(13) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind die in der Planzeichnung festgesetzten baulichen Abschirmungen (Wände, Wälle oder Kombinationen etc.) durchgehend und ohne Zwischenräume mit den festgesetzten Höhen (über Oberkante Nutzfläche) und Längen sowie straßenseitig absorbierend (D_{refl} = 4 dB Absorptionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB 1 bzw. GB 2 zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens R'_W = 25 dB betragen:

▪ LSW 1:	nördlich	Höhe h = 4,0 m; Länge l = 21 m
	östlich	Höhe h = 4,5 m; Länge l = 60 m
	südlich	Höhe h = 4,0 m; Länge l = 10 m
▪ LSW 2:	nördlich	Höhe h = 4,0 m; Länge l = 10 m
	östlich	Höhe h = 3,5 m; Länge l = 163 m

Auf die Errichtung der festgesetzten Schallschutzanlagen kann verzichtet werden bzw. von deren Lage und Höhe kann abgewichen werden, sofern die Einhaltung von 60 dB(A) bzgl. Gewerbelärm auf den Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion der Gemeinbedarfsflächen auf andere Weise gewährleistet wird.



Abb. 4 Lärmschutzwände gemäß Festsetzung § 13 Abs. 13
(Quelle: Möhler + Partner Ingenieure GmbH mit Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

§14
Grünordnung allgemein

(1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Die im Plan als zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit einer auf die Nutzung abgestimmten Wiesenansaat zu begrünen, mindestens jedoch zu 50 % als artenreiche

Staudenpflanzungen oder artenreiche magere Wiesenflächen. Ergänzend sind standortgerechte, heimische und freiwachsende Sträucher vorzusehen.

(4) Als zu erhalten festgesetzte Bäume und Baumgruppen können ausnahmsweise entfernt werden, falls dies zur Umsetzung der zulässigen Anlagen notwendig ist, insbesondere für die notwendige Erschließung für Rettungsfahrzeuge, die Herstellung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen oder die Entfernung von Altlasten und Kampfmitteln. Entfernte Bäume und Sträucher sind innerhalb des Geltungsbereichs nachzupflanzen.

(5) Die zu erhaltenden Baumbestände sind als Gruppen insgesamt als hainartige und zusammenhängende Gehölzgruppen zu erhalten bzw. zu ersetzen.

(6) Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Sportflächen und Flächen mit Bindung und besonderen Entwicklungsmaßnahmen, ist mindestens ein standortgerechter, heimischer und großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 50 % große Bäume, vgl. Abs. 10. Dabei sind insbesondere versiegelte Flächen, wie Pausenhofflächen und Stellplätze, mit Bäumen zu überstellen. Erhaltener Baumbestand innerhalb der Bauräume, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.

(7) Abs. 6 gilt nicht für die Versorgungsfläche VE 2.

(8) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m². Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(9) Die Decken von unterbauten Flächen sind außerhalb von Gebäuden, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 1 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf unterbaute Flächen wie Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,5 m vorzusehen und die unterbauten Flächen in diesem Bereich entsprechend abzusenken.

(10) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:

- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang
- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) – 20 - 25 cm Stammumfang

(11) Lärmschutzwände sind mit standortgerechten hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

(12) Befestigte Flächen sind in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.

(13) Stellplatzflächen, notwendige Feuerwehrzufahrten und weitere Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist. Das gilt insbesondere, wenn die Zufahrten in „als zu begrünen“ dargestellten Flächen liegen. Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden, soweit diese zulässig sind, und Altlastenverdachtsflächen.

(14) Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 20 25 cm, erforderlich. Die Baumneupflanzungen sind auf die Baumanzahl gemäß Abs. 6 anzurechnen.

(15) An mindestens 15 % der Fassadenfläche der Gebäude ist Fassadenbegrünung vorzusehen.

(16) Für nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

§15
Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) In den als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereichen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und als lichtes Gehölz mit heimischen Baum- und Straucharten sowie einer nahrungs- und deckungsreicher Krautschicht zu entwickeln. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind ortsnah in den Randbiotopen nachzupflanzen.

(2) Die als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind als Zauneidechsenhabitate als magere, nährstoffarme und artenreiche Säume anzulegen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Alle Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind von Wegen freizuhalten.

§16
Spezielle Artenschutzbestimmungen

(1) Für den Waldbaumläufer sind drei Nistkästen an Bäumen im Plangebiet anzubringen.

(2) Für höhlenbrütende Arten sind drei Nistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten als Ersatz für die wegfallenden Baumhöhlen im Geltungsbereich aufzuhängen.

(3) Es sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (kein Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin, ausnahmsweise für öffentliche Verkehrsflächen bis maximal 3000 Kelvin, zu verwenden. Bei Lampenaufbau und Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass eine Lichtabstrahlung nur nach unten sichergestellt ist und lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt (streulichtarme Beleuchtung). Direkte Beleuchtung der Ersatzquartiere von Fledermäusen oder Vögeln ist zu vermeiden. Die Ersatzkästen müssen im Dunklen liegen.

(4) Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² Glasflächen, bei angrenzenden gehölzbestandenen Flächen ab einer Fläche von 3 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Elementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 % je Fassade.

(5) Für die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen wird innerhalb des Planungsgebietes eine Fläche zur Verfügung gestellt und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist zum Schutz vor Befahrung und Betretung nach Osten hin gemäß den Vorgaben gem. § 9 des Satzungstextes einzuzäunen.

(6) Entlang der geplanten Thermalwassertrasse am westlichen Rand des VE 1 ist aus artenschutzrechtlichen Gründen die asphaltierte Bestandsstraße rückzubauen und die Fahrstraße als Schotterrasenfläche auszuführen.

§17
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1939e tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.