






B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Abgrenzung
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.1  Abgrenzung der unterschiedlichen Höhe von baulichen Anlagen
 - 1.2  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Schallemissionskontingenten

- 2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Sondergebiet
 -  Sondergebiet Heizkraftwerk / Energieversorgung
Zulässig ist die Anlage und der Betrieb eines Kraftwerkes zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie auf der Basis der Energieträger Holz-Hackschnitzel, Heizöl EL und Gas, einschließlich aller anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen.
 - 2.1.1 Zulässig sind auch Gebäude für die Verwaltung, Werkstätten und Lagerräume sowie Räume für Aufenthalts- und Übernachtungsmöglichkeiten für technische Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für Schulungen und Informationsveranstaltungen.
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet
 -  Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2.1 Zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Weitere ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Baugebiet WA

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Fernmeldetechnische Nebenanlagen sind nicht zulässig.

3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe

3.1 Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet SO

3.1.1 GRZ 0,6 Im SO "Heizkraftwerk / Energieversorgung" beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

3.1.2 Höhenlage der Gebäude

FOK 491,25 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der baulichen Anlagen wird auf 491,25 m ü. NN festgesetzt.

3.1.3 Wandhöhe

WH 16,5 Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaße in Metern, z.B. WH 16,5 m, angegeben. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Traufseite. Technische An- und Aufbauten (z.B. Abgasanlage) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet WA

3.2.1 GRZ 0,4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden.

3.2.2 Höhenlage der Gebäude

FOK 491,25 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens des Hauptgebäudes wird auf 491,25 m ü. NN festgesetzt.

3.2.3 Wandhöhen

WH 12,0 m Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaße in Metern, z.B. WH 12,0 m, angegeben. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Traufseite.

4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise

4.1 Baugrenze

4.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Im Sondergebiet SO sind untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird offene Bauweise festgesetzt.

5. Regelungen zu Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Pkw-Stellplätze

5.4 öffentlicher Fuß- und Radweg

5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

6. Regelungen zur baulichen Gestaltung, zu Nebenanlagen und Garagen

6.1 Dächer Flächdächer sind mit dem Vegetationsaspekt "Steinrosenflur" vollflächig und dauerhaft extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.

6.2 Fassadengestaltung Fensterlose und ungliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu beranken.

6.3 Garagen Im Sondergebiet SO Heizkraftwerk / Energieversorgung sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

6.3.1 Für Garagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv vegetationstechnisch zu begrünen.

6.3.2 Fensterlose Wandflächen von Garagen sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen

6.4 Unterbauungen Im Allgemeinen Wohngebiet WA können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch interirdische Garagen / Stellplätze (Tiefgaragen) zugelassen werden.

6.4.1 Unterbauungen außerhalb von Gebäuden (z.B. Tiefgaragen) sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige zulassungsfähige Nutzungen beansprucht werden.

6.5 Wasserhaushalt / Flächenversiegelung

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Wegeflächen, Pkw-Stellplatzflächen etc. einschließlich ihrer Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegen stehen.

6.6 Einfriedungen Alle Zäune sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

7. Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und naturschutzfachlichem Ausgleich

7.1 Öffentliche Grünfläche, Grüngliederung



7.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig als offene Wiesenflächen auf magerem Substrat herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.2 zu pflanzende Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv.mDb. StU 18-20



7.2.1 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z.B. aus verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Qualität und Quantität der Bepflanzung ist in jedem Fall beizubehalten.

7.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- und Lagerflächen oder als PKW-Stellplatzflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

7.4 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18920 zu schützen.

7.5 Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Bäumen entsprechend der Planzeichnung alleearartig zu begrünen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4xv. mDB., StU 18-20 cm.

zulässige Arten und Sorten sind:

Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn

Fraxinus excelsior in Sorten - Esche

Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde

Acer campestre 'Elsrijk- Feld-Ahorn

Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche

7.6 Niederschlagswasserentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers hat entweder über Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone, oder über Rigolen bzw. Rohrsysteme zu erfolgen. Der erforderliche Platz hierfür ist auf den Grundstücken vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

7.7 Artenschutz

Zum Schutz von Niststätten und Individuen europäischer Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 15.03 bis 15.07 nicht durchgeführt werden.

8. Regelungen zum Immissionsschutz

8.1 Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Verkehrslämbelastungen der Münchner Straße ein. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

8.2 In die der Münchner Straße zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster von Schlafräumen, hierzu zählen auch die von Kinderzimmern, nicht zulässig. Das Schallschutzmaß von Fenstern für Wohn- und Aufenthaltsräumen in die der Münchner Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie in den den dazu gehörenden Giebelseiten sind nach den Anforderungen der Richtlinie VDI 2719 unter Beachtung der "erhöhten Anforderungen" zu bemessen. Ein Einbeziehen einer Abschirmwirkung durch vorhandene Gebäude ist dabei unzulässig.

8.3

SO 1		L _{EK1}	
tags	nachts		
83 dB (A)	48 dB (A)		

Im Sondergebiet SO sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den bezeichneten Flächen (vgl. Abgrenzung Ziffer 1.2) festgesetzten Emissionskontingente z.B. L_{EK1} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Tabelle:

Immissionskontingente L_{IK} tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr). Da sich die schalltechnischen Anforderungen tags und nachts um 15 dB (A) unterscheiden, liegen die zulässigen Schallimmissionskontingente nachts 15 dB niedriger als tagsüber (Alle Angaben in dB (A))

Gebiet	L_w	L_w''	Immissionsorte				
			IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
SO 1	98,7	63,0	51,9	52,6	52,5	51,8	52,9
SO 2	94,9	62,0	50,1	45,7	44,1	49,8	56,7
Summe	100,2		54,1	53,4	53,1	53,9	58,2
Richtwert			60,0	60,0	55,0	55,0	65,0
Planwert L_{PI}			5,9	66,6	1,9	1,1	6,8
Nutzung			MI	MI	WA	WA	GE

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2  Flurstücksnummer

1.3  Vorschlag Gebäude

1.4  IO 1 Immissionsort, z.B. IO 1

2. Hinweise durch Text
- 2.1 Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
- 2.2 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Im Planungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen.
- 2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.4 Die Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 2.5 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
- 2.6 Pflanzabstände
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) ist zu achten.
- 2.7 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
- 2.8 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
- 2.9 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
- 2.10 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
- 2.11 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 2.13 Auf die schalltechnischen Beurteilungen Bericht Nr. M77 223/2 vom 12.01.2009, Bericht Nr. M77 223/3 vom 09.03.2009, Bericht Nr. M77 223/5 vom 16.07.2009, Bericht Nr. M 77 223/6 vom 21.07.2009 sowie die lufthygienische Untersuchung Bericht Nr. M77 229/1 vom 19.01.2009 der Müller BBM GmbH wird verwiesen.
- 2.14 Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen insbesondere innerhalb der privaten Baugrundstücke sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll vorzugsweise auf standortgerechte und vornehmlich heimische Arten zurückgegriffen werden.
- 2.15 Auf geltende kommunale Satzungen wird hingewiesen.
Zur Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Garagen / Stellplätze sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verwenden.
- 2.16 Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der abiotischen und biotischen Ausstattung des Geländes kann festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben in der Folge für keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für keine Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.
- 2.17 Der ermittelte, verbleibende Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto der Gemeinde, FI. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Kompensation der in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.
- 2.18 Durch den Betrieb des Generators im HKW werden elektromagnetische Felder erzeugt, die elektronische Geräte und Bauteile beeinflussen können. Es ist sicherzustellen, dass die im Anhang 2 der 26. BImSchV genannten Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nicht überschritten werden.
- 2.19 Die von der Münchner Straße (B304) ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen betragen im Bereich des künftigen allgemeinen Wohngebietes (WA) bis zu 61 dB (A) tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) und bis zu 55 dB (A) nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr). Daraus ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in einem Umfang von bis zu 6 dB (A) tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) und bis zu 10 dB(A) nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr).