

STADT BAD AIBLING

BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "PARKGELÄNDE MIETRACHING" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BauGB

B - TEXTTEIL

Änderungen des 5. Änderungsverfahrens als Roteneintrag

Städtebau: Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de
Grünordnung: Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten Fritz-Reuter-Str. 1 81245 München
T.:089-82087859-0 F.:82087859-49 info@irene-Burkhardt.de



München, 27.03.2014
Geändert: 31.07.2014
Geändert, 30.10.2014 (red.)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" besteht aus:

Teil A Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen

Teil B Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text

Teil C Begründung

Inhalt Teil B - Textteil

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1	Art der baulichen Nutzung	3
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise, Baugrenzen	4
§ 4	Abstandsflächen	5
§ 5	Nebenanlagen	6
§ 6	Höhenlage der Gebäude	6
§ 7	Gestaltung der Gebäude	6
§ 8	Werbeanlagen	6
§ 9	Einfriedungen	7
§ 10	Verkehrsflächen	7
§ 11	Garagen und Stellplätze	8
§ 12	Grünordnung allgemein	9
§ 13	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	11
§ 14	Grünordnung auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen	11
§ 15	Ausgleichsflächen	13
§ 16	Flächen mit Nutzungsextensivierung (Minimierungsflächen)	14
§ 17	Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
§ 18	Immissionsschutz	15
§ 19	Anbauverbotszone, Sichtdreiecke	16

B.2 HINWEISE DURCH TEXT

1.	Bodendenkmäler	16
2.	Immissionsschutz	17
3.	Altlasten	17
4.	Wasserwirtschaft	18
5.	Regenerative Energien / Geothermie	18
6.	Beleuchtung	18
7.	Leitungen	19
8.	Stellplätze	19
9.	Baumschutz	19
10.	Fällungen und Rodungen	19
11.	Freiflächengestaltung	19
12.	Landwirtschaft	19
13.	Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße	19
14.	Schutzbereichsanordnung (nachrichtliche Übernahme)	20

B.3 INKRAFTTRETEN 23

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich wird festgesetzt als:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Teilgebietsflächen 6 - 12.5)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Teilgebietsflächen 13.1 - 14.2 und 16 - 22)

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

- mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (Teilgebietsflächen 1 - 5)
- mit der Zweckbestimmung Sport und Veranstaltung (Teilgebietsfläche 15)

(2) Im Mischgebiet werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 ausgeschlossen.

(3) Im Gewerbegebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung):

1. Im gesamten Gewerbegebiet:

- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

2. Für die Teilgebietsflächen 13.1 - 14.2:

- Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (mit Ausnahme gastronomischer Nutzungen)

3. Für die Teilgebietsflächen 16 - 22:

- Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen (ausgenommen kommunale Wertstoffsammelstellen und Lagerplätze von wissenschaftlichen Forschungsinstituten)
- Einzelhandelsgeschäfte jeglicher Art
- Betriebsleiterwohnungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

(4) Im Sondergebiet Fremdenverkehr (Teilgebietsflächen 1 - 5) sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Fremdenbeherbergung in gewerblich betriebenen Formen wie Hotel, Apartmenthotel, Apartmenthaus, Ferienwohnung, Ferienhaus
2. Gastronomische Einrichtungen
3. Unselbstständige Diskotheken und Bars, die in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Hoteleinrichtungen betrieben werden
4. Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen
5. Ärztliche und therapeutische Einrichtungen, sofern sie nicht einer stationären Behandlung oder Kur dienen
6. Seminar- und Tagungseinrichtungen
7. Unterrichtsräume
8. Büros
9. Ladengeschäfte von maximal je 200 m² Verkaufsfläche, die der Versorgung der Gäste dienen

10. Ausstellungsräume für Kunst oder Design
11. in dem durch Planzeichen 1.5 gekennzeichneten Bereich innerhalb der Teilgebietsfläche 2 ausnahmsweise auch reine Wohnnutzung
12. in dem durch Planzeichen 1.5.1 gekennzeichneten Bereich (Teilgebietsfläche 4.1) die Errichtung von freistehenden Gästehäusern ("Chalets"), wobei die Einzelgröße der "Chalets" ein Viertel der für die überbaubaren Fläche festgesetzten maximalen zulässigen Grundfläche nicht überschreiten darf
- (5) Im Sondergebiet Sport und Veranstaltung (Teilgebietsfläche 15) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für Veranstaltungen, kulturelle Zwecke

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Grundfläche, die Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe gelten als Höchstgrenzen. Abweichungen bei Bestandsgebäuden sind zulässig.
- (2) Im Mischgebiet (Teilgebietsflächen 6 - 12.5), in den Sondergebieten Fremdenverkehr (Teilgebietsflächen 1 - 5) sowie Sport und Veranstaltung (Teilgebietsfläche 15) darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- (3) Im Gewerbegebiet (Teilgebietsflächen 13.1 - 14.2 und 16 - 22) darf die festgesetzte Grundfläche durch die Fläche von Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (4) In den Teilgebietsflächen 6 - 8 (Mischgebiet) sowie 1 - 5 (Sondergebiet Fremdenverkehr) kann eine Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse, die sich bei Bestandsgebäuden durch den Ausbau des Dachgeschosses ergibt, ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des tiefsten Punkt des Geländes (Talseite) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- (6) Die Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante des Geländes bis zum Dachfirst (gemessen an der talseitigen Giebelwand außen bis zur Oberkante der Dachhaut).

§ 3 Bauweise, Baugrenzen

- (1) In den Teilgebietsflächen 9, 11.1 - 11.4 und 12.1 - 12.5 werden folgende Haustypen festgesetzt:

Haustyp H 1

Hausgruppe: 3 Vollgeschosse (III), WH 10,50 m
 Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
 Dachneigung: max. 6 Grad

Haustyp H 2

Einzelhaus: 3 Vollgeschosse (II+T), WH 10,50 m
Die Geschossfläche des dritten Vollgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen (Terrassengeschoss)
Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
Dachneigung: max. 6 Grad

Haustyp H 3

Einzelhaus: 2 Vollgeschosse (II), WH 7,00 m
Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
Dachneigung: max. 6 Grad

Haustyp H 4

Einzelhaus: 4 Vollgeschosse (IV), WH 14,00 m
Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
Dachneigung: max. 6 Grad

Haustyp H 5

Einzelhaus: 8 Vollgeschosse (VIII), WH 25,00 m
Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
Dachneigung: max. 6 Grad

Haustyp H 6

Einzelhaus: max. 3 Vollgeschosse (I/II/III), WH II 7,00 m, WH III 9,00 m
Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Dach
Dachneigung: max. 6 Grad

- (2) Bestehende Treppenanlagen und Vordächer, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) liegen, sind ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abstandsflächen

- (1) Abstandsflächen, die sich durch die planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, haben Vorrang vor denjenigen nach Art. 6 BayBO.
- (2) Für die Tiefe der Abstandsflächen von verschiedenen Gebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche zueinander gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

§ 5 Nebenanlagen

- (1) In allen Baugebieten werden oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme von Grillplätzen und Kinderspielplätzen ausgeschlossen. Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Entsorgung von Abwasser sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Höhenlage der Gebäude

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,50 m Höhendifferenz zum Bestandsgelände sind ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Ansonsten sind Geländeänderungen nicht zulässig.
- (2) Von der Beschränkung nach Abs. 1 ausgenommen sind barrierefreie Anbindungen höhergelegener Eingangsebenen von Bestandsgebäuden.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Dachform: Für Neubauten werden nur Flachdächer und flach geneigte Pult- und Satteldächer (Dachneigung max. 6 Grad) zugelassen.
- (2) An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- (3) Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist zulässig. Unter den Solarelementen entfällt die Festlegung einer extensiven Begrünung. Dort sind auch Kiesdächer zulässig.
- (4) Solaranlagen: Solaranlagen dürfen sowohl in Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- (5) Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversezt werden.
- (6) Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder "ausgebissene" Formen um Kamine, Dachflächenfenster o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche, auf Dächern integrierte und dachparallele Anlagen / keine Aufständigung.
- (7) Bei Neubauten im Gewerbegebiet (Teilgebietsflächen 16 - 22) sind Dachflächen über 200 m² zu begrünen.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als freistehende Werbeträger zulässig mit einer maximalen Grundrissfläche von 1 x 1 m und einer Höhe von 4 m über Oberkante Gelände.

- (2) Ausgenommen von der Beschränkung nach Absatz 1 sind die Teilgebietsflächen 16 - 22 (Gewerbegebiet): Hier sind zusätzlich Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (parallel zur Außenwand) zulässig. Die Oberkante dieser Werbeanlagen darf 6 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- (3) Bewegliche oder blinkende Werbeelemente sind ausgeschlossen.

§ 9 Einfriedungen

- (1)
 - 1. Einfriedungen sind in den Teilgebietsflächen 10.1 - 12.5 (Mischgebiet) zulässig, sofern ihre Ausführung nach Abs. 2 Nr. 1 erfolgt.
 - 2. Einfriedungen in den Teilgebietsflächen 16 - 22 (Gewerbegebiet) sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zuzüglich eines Abstandsstreifens zulässig; eine Einfriedung der Lagerfläche südlich der Teilgebietsfläche 18 ist innerhalb bzw. in der festgesetzten Randeingrünung zulässig. Die Ausführung hat nach Abs. 2 Nr. 2 zu erfolgen.
- (2) Im sonstigen Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen sind sportlichen Zwecken sowie für Freianlagen von Kindergärten und Schulen dienende Einfriedungen (z.B. Ballfangnetze) sowie die Mauer an der Staatsstraße 2089.
- (3)
 - 1. In den Teilgebietsflächen 10.1 - 12.5 (Mischgebiet) sind als Einfriedungen nur transparente Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune in dunklen Grün- oder Grautönen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
 - 2. In den Teilgebietsflächen 16 - 22 (Gewerbegebiet) sind als Einfriedungen nur transparente, dunkelgraphit-farbene Doppelstabmatten mit einer Maschenweite von mindestens 50/200 mm bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (4) Es können Ausnahmen in Höhe und Lage der Einfriedungen zugelassen werden, wenn dies aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig ist.
- (5) Rangier- und Lagerflächen müssen durch Heckenpflanzen eingegrünt werden. Dabei sind je Laufmeter Hecke 4 Pflanzen mit einer Pflanzqualität von 100 - 125 zu pflanzen.

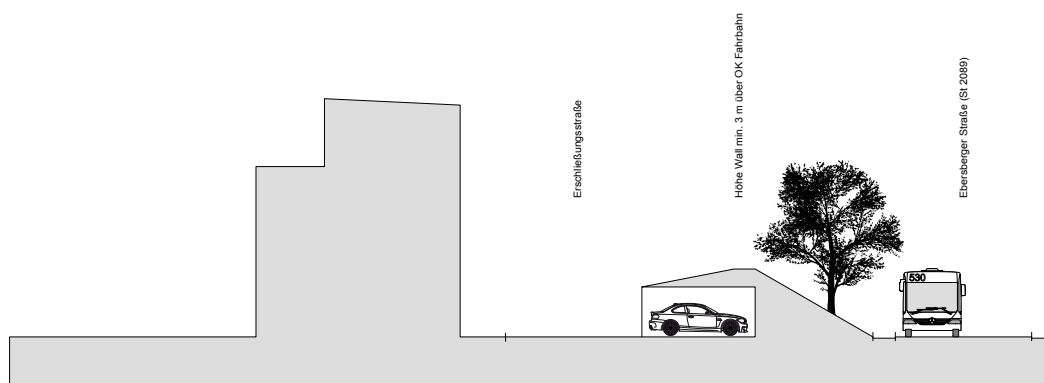
§ 10 Verkehrsflächen

- (1) Abweichungen bei Lage, Dimensionierung sowie Gestaltung der festgesetzten Verkehrsflächen, die sich durch eine detailliertere Planung ergeben, werden zugelassen.
- (2) Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind gemäß der Plandarstellung zu pflanzen. Abweichungen in der Lage, die sich durch eine detailliertere Planung zwingend ergeben, sind zulässig. Als Mindestpflanzqualität für die festgesetzten Hochstämme ist ein Stammumfang von 20 - 25 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt. Der Mindestabstand für die Neupflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße beträgt außerhalb der Ortsdurchfahrt 7,50 m und innerhalb 4,50 m.

- (3) Die planliche Festsetzung der Zufahrtsstraße von der Staatsstraße im Nordosten des Plangebietes ist für den Anbinde- und Anschlussbereich im Bereich unmittelbar entlang der Staatsstraße lediglich vorbereitende Darstellung für eine spätere, dann inhaltlich und fachlich erst festzulegende Anbindung an die Staatsstraße (siehe dazu auch B 2 Hinweise durch Text, dort 13.).

§ 11 Garagen und Stellplätze

- (1) Im Mischgebiet (Teilgebietsflächen 6 - 12.5), im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (Teilgebietsflächen 13.1 - 14.2) sowie im Sondergebiet Fremdenverkehr (Teilgebietsflächen 1 - 5) sind Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen oder Parkdecks zulässig.
- (2) Im übrigen Gewerbegebiet (Teilgebietsflächen 16 - 22) sowie im Sondergebiet Sport und Veranstaltung (Teilgebietsfläche 15) sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.
- (3) Ebenerdige Stellplatzanlagen, die mehr als 5 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Dabei nach je 5 Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität für die festgesetzten Hochstämme ist ein Stammumfang von 20 - 25 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt.
- (4) Ebenerdige Kfz.-Stellplätze, die neu angelegt werden, dürfen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen ausgebildet werden. Erlaubte Beläge sind: Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung, Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen.
- (5) Zwischen der Teilgebietsfläche 11.3 (Mischgebiet) und der Ebersberger Straße (St 2089) ist die Errichtung von überdeckten Stellplätzen innerhalb des an dieser Stelle zu errichtenden Lärmschutzwalles zulässig (vgl. Schemaschnitt).



Schemaschnitt (o.M.) zu überdeckten in Lärmschutzwall integrierten Stellplätzen

§ 12 Grünordnung allgemein

- (1) Die im Plan festgesetzten Grünflächen werden entsprechend der dort aufgeführten Zweckbestimmung als "6.1 öffentliche Grünfläche", "6.3 private Grünfläche", "6.4 private Grünfläche frei zugänglich" und "6.5 private Grünfläche innerhalb von Teilgebietsflächen" bezeichnet.
- (2) Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Von den Festsetzungen kann in Art, Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist, die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind, folgende Arten zu verwenden:

Private und öffentliche Grünflächen:

Bäume:

Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Qualität: 2xv. 60/100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausgleichsflächen/Minimierungsflächen:

Qualität: Hochstamm StU 18 - 20 cm, Heister 200/250 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Sträucher:

Qualität: 2xv. 60/100 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa majalis</i>	Mai-Rose
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

- (4) Als Mindestpflanzqualität für die festgesetzten Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist ein Stammumfang von 20 - 25 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt. Innerhalb der Ausgleichsflächen von 18/20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten autochtoner Herkunft in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
- (6) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.
- (7) Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume (Projektionsfläche der Baumkrone plus 1,5 m) sind nicht zulässig.

- (8) Von den Festsetzungen kann in Art, Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist, die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (8) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (9) Der Oberboden ist in seiner gesamten Mächtigkeit vor den Baumaßnahmen abzutragen und bauseits in Mieten mit einer max. Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Bei Lagerungszeiträumen des Oberbodens über 4 Wochen sind die Mieten mit Leguminosen einzusäen.
- (10) Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen sowie des Straßenbegleitgrüns hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- (11) Die vorhandene Geländeoberfläche ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind gemäß § 6 zur Einbindung der Gebäude sowie im Bereich der Geländemodellierung zwischen dem anzulegenden See und der Staatsstraße 2089 zulässig.
- (12) Fassadenbegrünung: Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen im Gewerbegebiet (Teilgebietsflächen 16 - 22) mit einer Größe über 500 m² sind zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind solarenergetisch wirksame Fassaden.

Zum Ortsrand orientierte geschlossene Fassaden sind bereits ab einer zusammenhängenden geschlossenen Fläche von 75 m² zu begrünen. Die Begrünung zum Ortsrand orientierter Fassaden kann entfallen, wenn sichergestellt ist, dass durch geeignete Baumpflanzungen im Bereich der Grundstückseingrünung die Fernwirksamkeit der durchgehenden Fassaden gebrochen ist.

§ 13 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche - Sportplatz südwestlich des Baufeldes 15 und südlich der Baufelder 16 und 17 ist gemäß Planzeichnung an den Rändern mit einer Baumreihe aus *Acer saccharum* einzugrünen. Die Stellplatzfläche südlich des Sportplatzes ist Hochstämmen der Arten *Acer saccharum* und *Quercus robur* einzugrünen.

§ 14 Grünordnung auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen

- (1) Als Grünfläche festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, als Lagerplatz benutzt noch – mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) – befahren werden. Erlaubte Beläge sind: Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen.
- (2) Die privaten Grünflächen (Signatur 6.3) an den Teilgebietsflächen 1 – 4.1 (Sondergebiet Fremdenverkehr) sind als lichte Hainflächen zu entwickeln. Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind in die Planung zu integrieren. Arten gem. § 12.3 Artenliste.
- (3) Die privaten Grünflächen nördlich des Moosbaches und südlich der Teilgebietsfläche 5 sind zu erhalten und als lichte Hainflächen zu entwickeln. Für Ersatzpflanzungen Arten gem. § 12.3 Artenliste.

- (4) Die private Grünfläche nördlich des Parkplatzes der Teilgebietsfläche 5 ist gem. Planzeichnung mit einer Hecke und mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen zu entwickeln. Pflanzung mit Sträuchern und 10 % Heistern als versetzte Dreierreihe, Pflanzabstand 1,5 m. Arten gem. § 12.3 Artenliste.
- (5) Die private Grünfläche zwischen nordöstlichem Kreisel, Staatsstraße und Erschließungsstraße ist als Baumfläche mit Sträuchern im Unterwuchs gem. zeichnerischer Darstellung zu entwickeln. Für Ersatzpflanzungen sind insbesondere Hochstämme der Arten Rot-Buche, Stiel-Eiche und Winter-Linde. zu verwenden.
- (6) Die private Grünfläche mit öffentlicher Widmung zwischen den Teilgebietsflächen 2 und 7 sind als Anger mit Gehölzpflanzungen an den Randbereichen zu entwickeln. Baumpflanzungen gem. zeichnerischer Darstellung, bestehende Bäume sind in die Planung zu integrieren. Zu verwenden sind insbesondere Hochstämme der Arten Rot-Buche, Stiel-Eiche und Linden.
- (7) Die privaten Grünflächen nordöstlich der Teilgebietsfläche 8 sind gem. Planzeichnung mit einer Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen zu entwickeln. Arten gem. § 12.3 Artenliste.
- (8) Die Privaten Grünflächen im Bereich des Lärmschutzwalls zwischen Mischgebiet 11 und Staatsstraße 2089 sind als Baumflächen mit Sträuchern im Unterwuchs zu Entwickeln. Neupflanzungen haben sich an den bestehenden Gehölzflächen zu orientieren. Bestehende Gehölzbereiche sind in die Planung zu integrieren. Arten gem. § 12.3 Artenliste.
- (9) Die privaten Grünflächen südlich der Ausgleichsfläche A1 und A3 und nördlich der Teilgebietsfläche 13 sind als lichte Hainflächen zu entwickeln. Vorhandener Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Für die Baumhaine sind insbesondere Hochstämme der Arten Spitz-Ahorn, Rot-Buche und Stiel-Eiche zu verwenden. Gestaltprägende und raumbildende Einzelbäume wie Kaukasische Flügelnuß, Geweihbaum u.a. sind erlaubt.
- (10) Die privaten Grünflächen südlich der Ausgleichsfläche A4 und nördlich der Teilgebietsfläche 22 sind als Hainflächen zu entwickeln. Die Baumpflanzungen sind gem. Planzeichnung entlang der Nordfassade von Teilgebietsfläche 22 zu verdichten. Für die Baumhaine sind insbesondere Hochstämme der Arten Spitz-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche und Linde zu verwenden. Gestaltprägende und raumbildende Einzelbäume der Arten Kaukasische Flügelnuß, Tulpenbaum und Schwarznuß sind erlaubt.
- (11) Die privaten Grünflächen zwischen St. 2089, Teilgebietsfläche 14 und Teilgebietsfläche 15 sind gem. Planzeichnung als Gehölzflächen mit Sträuchern im Unterwuchs zu entwickeln. Der im Plan dargestellte Abstand zur Teilgebietsfläche 15 ist aus solarenergetischen Gründen einzuhalten. Die übrige Fläche ist als lichte Hainflächen zu entwickeln. Zu verwenden sind insbesondere Hochstämme der Arten Hainbuche, Stiel-Eiche und Zucker-Ahorn.
- (12) Die überbaubaren Flächen innerhalb der Teilgebietsflächen 16-22 (Gewerbe) sind zur Eingrünung und Strukturierung zu durchgrünen. Der Anteil der begrüneten Flächen beträgt mind. 20% der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks. Die Grünflächen sind zumindest zu 1/3 mit Gruppen aus heimischen Großgehölzen zu überstellen.

- (13) Die privaten Grünflächen entlang des Lagerplatzes südlich der Teilgebietsfläche 18 sind gem. Planzeichnung als freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen und Gehölzgruppen aus zu heimischen Großgehölzen anzulegen.
- (14) Nicht straßenbegleitende Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Wegedecke auszubilden.
- (15) Die Wiesenflächen innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind bei Neuanlage mit einer Wiesenmischung mit standortheimischen Saatgut zu begrünen. Kräuteranteil der Wiesenmischung mind. 30 %.
- (16) Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

§ 15 Ausgleichsflächen

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. folgender Maßnahmenbeschreibung zu entwickeln:

Fläche A1, Brachfläche südliche City of Wood, Entwicklungsziel Anlage einer Feuchtmulde und Entwicklung standortgerechter Gehölzbestände: Die bestehenden Gehölzflächen sind soweit möglich zu erhalten und durch Maßnahmen zur Sukzessionslenkung zu entwickeln. Randlich vor allem im Bereich zum geplanten Fuß- und Radweg, sind Gehölzpflanzungen mit mind. 10% Hochstämmen und 20 % Heistern anzulegen. Arten gem. § 12.3 Artenliste. Im Bereich der Feuchtmulde sind dauerhafte und wechselfeuchte Bereiche sowie Trockeninseln anzulegen. Die feuchten und wechselfeuchten Bereiche können als Retentionsraum dienen. Für die Umsetzung der Ausgleichsfläche und der Retentionsfläche ist eine Detailplanung mit Schnitten erforderlich, die mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist.

Fläche A2, Moosbach, Entwicklungsziel natürlicher Bachlauf, mit standortgerechter Uferberbepflanzung: Die Gehölzflächen in ihrer heutigen Ausprägung sind großteils zu erhalten und zu entwickeln. Zur Förderung einer naturnahen Uferzone mit entsprechender Ufervegetation wird die Ufererosion in Teilbereichen zugelassen bzw. das Ufer abgeflacht. Die Uferverbauung wird unter Berücksichtigung des Gehölzbestands soweit möglich entfernt. Entwicklung genutzter und ungenutzter, ungedüngter Uferstreifen. Schonende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Bei der Umsetzung sind die geltenden wasserhaushaltsrechtlichen Vorschriften zu beachten. Für die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist eine Detailplanung mit Schnitten erforderlich, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Fläche A3, Moosbach im Biotopbereich, Entwicklungsziel natürlicher Bachlauf, mit standortgerechter Uferberbepflanzung: Die Gehölzflächen in ihrer heutigen Ausprägung sind zu erhalten und zu entwickeln. Zur Förderung einer naturnahen Uferzone mit entsprechender Ufervegetation wird die Ufererosion in Teilbereichen zugelassen. Entwicklung genutzter und ungenutzter, ungedüngter Uferstreifen. Schonende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Bei der Umsetzung sind die geltenden wasserhaushaltsrechtlichen Vorschriften zu beachten. Für die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist eine

Detailplanung mit Schnitten erforderlich, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

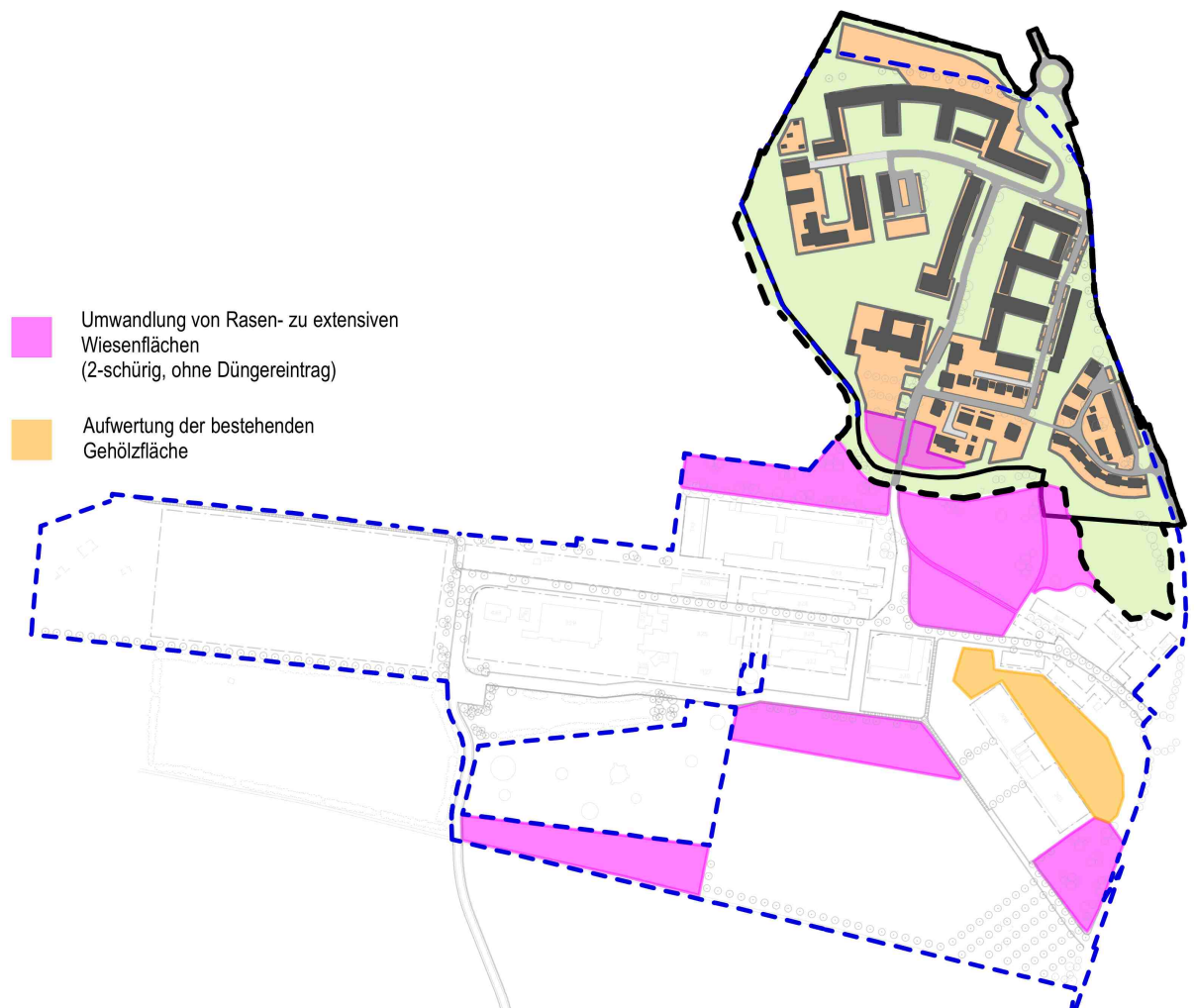
Fläche A4, Rasenfläche, nördlich Moosbach, Entwicklungsziel artenreiche Wiese: Reduzierung der Mahdhäufigkeit auf 2 Schnitte pro Jahr. Erster Schnitt nicht vor Mitte Juni. Keine Düngung, keine Pestizideinsatz. Mähgutübertragung aus artenreichen Spenderflächen.

§16 Flächen mit Nutzungsextensivierung (Minimierungsflächen)

Die Minimierungsflächen sind gem. folgender Maßnahmenbeschreibung zu entwickeln:

Wiesenflächen: Reduzierung der Mahdhäufigkeit auf 2 Schnitte pro Jahr. Erster Schnitt nicht vor Mitte Juni. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Gehölzflächen: Die bestehende Gehölzfläche ist durch Anpflanzung standortgerechter Arten aufzuwerten. Arten gem. § 12.5 Artenliste.



Minimierungsflächen

Darstellung mit Lage der Minimierungsflächen im Umgriff des B-Planes Nr. 76, unmaßstäblich.

§ 17 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand im Bereich des Biotops ist zu erhalten. Auf der festgesetzten Fläche ist der bestehende Vegetationsstrukturtyp zu erhalten und unter extensiver Pflege weiter zu entwickeln. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.

§ 18 Immissionsschutz

- (1) 1. Verkehrsgeräusche - Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind die durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$) gemäß A.2.1 Nr. 8 einzuhalten bzw. der Einbau von fensterunabhängiger Belüftung vorzusehen, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

2. Zwischen der Teilgebietsfläche 11.3 und der Ebersberger Straße (St 2089) ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3 m über Oberkante der Fahrbahn an der Ebersberger Straße zur Abschirmung der von der Ebersberger Straße ausgehenden Emissionen zu errichten.
- (2) Sportanlage - Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass aufgrund der Nutzung der Sportanlage die einschlägigen Immissionsrichtwerte an der maßgebenden Bebauung eingehalten werden.
- (3) Gewerbegebiet - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilgebietsfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
GE 16	6.429	64	49
GE 17	7.522	64	49
GE 18	29.787	64	49
GE 19	53.656	64	49
GE 20	12.552	64	49
GE 21	5.919	64	49
GE 22	19.385	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Abs. 2 und 3 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

- (5) Veranstaltungshalle (Teilgebietsfläche 15) - Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass aufgrund der Nutzung der Veranstaltungshalle die einschlägigen Immissionsrichtwerte an der maßgebenden Bebauung eingehalten werden.

§ 19 Anbauverbotszone, Sichtdreiecke

- (1) Bei überbaubaren Flächen innerhalb der Anbauverbotszone kann durch das Staatliche Bauamt Rosenheim eine Ausnahmebefreiung von der festgesetzten Anbauverbotszone erteilt werden.
- (2) Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.2 HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler

Das westliche Planungsgebiet liegt im Bereich eines in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmales ("Vorgeschichtliches Grabhügelfeld, daraus Funde der Hallstattzeit und Kreisgraben unbekannter Zeitstellung im Luftbild").

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Bereich dieser Bodendenkmalverdachtsfläche ist deshalb eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag in der Baufläche, ggf. auch nur in Teilflächen, muss - soweit nicht bereits vorangegangen für die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, überbaute Flächen) ein Bodenabtrag und -austausch vorgenommen worden ist - im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008). Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten auf den nach (3) relevanten Bauflächen darf erst begonnen werden, wenn festgestellte vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

2. Immissionsschutz

Staatsstraße - Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenlastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Veranstaltungshalle - Die schalltechnischen Berechnungen haben gezeigt, dass insbesondere während der Nachtzeit mit Einschränkungen zu rechnen ist, sofern keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die maßgebenden schalltechnischen Festsetzungen sind erst im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens aufzustellen.

Mit Beschränkungen ist in folgenden Bereichen zu rechnen:

- Nutzung des Eventbereichs für Konzerte während der Nachtzeit
- Räumliche Einschränkung der Verladung des Bühnenequipements während der Nachtzeit (ansonsten Einhausung)

3. Altlasten

Im gesamten Planungsgebiet ist mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nach § 2 BBodSchG zu rechnen. Der Standort ist als Rüstungsverdachtsfläche (RÜFKA W8202.00) in der Untersuchung der Verdachtsstandorte in Bayern aufgeführt. Erkenntnisgrundlage sind die historisch-genetische Untersuchung sowie die Altlastenerkundung Phase 1 der US-Nachrichtenanlage Bad Aibling, beide aus dem Jahr 2004. Da die Grundwasserstände bis an die Geländeoberkante reichen, ist davon auszugehen, dass ein Kontakt zwischen belastetem Bodenmaterial und dem Grundwasser vorliegt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro (nach § 18 BBodSchG) oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Aushubmaterial ist in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Es besteht die Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach Art. 1 BBodSchG, bei konkreten Anhaltspunkten das Landratsamt in Kenntnis zu setzen. Bei Ermittlungen gelten die Duldungspflichten nach Art. 4 BBodSchG. Es gilt die allgemeine Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG, nach welcher die Auswirkung einer Nutzung im Hinblick auf eine schädliche Bodenverunreinigung vermeiden bzw. vermindern muss. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über verunreinigtem Bodenmaterial im Planungsgebiet ist unzulässig. Es ist aus dem belasteten Gebiet abzuleiten und über unbelasteten Bereichen zu versickern.

Beim Eingriff in verunreinigte Bodenbereiche ist der Rat von Kampfmittelexperten heranzuziehen, da aufgrund der Bombardierungen während des 2. Weltkrieges in der Fläche mit Blindgängern zu rechnen ist. Es wird auf das Landratsamt Rosenheim verwiesen.

4. Wasserwirtschaft

Im gesamten Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen bis an die Geländeoberkante zu rechnen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den bebauten Bereichen soll, soweit technisch vertretbar möglich, grundsätzlich durch Versickerung erfolgen. Soweit eine Einleitung in die Vorflut zu vertreten ist, ist eine solche Einleitung - wie bisher in der Liegenschaft bestehend - planbar. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung.

Soweit wegen des nahe an der Grundstücksoberfläche anstehenden schwankenden Grundwassers eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht mit genügendem Grundwasserabstand sichergestellt werden kann und in diesen Bereichen bereits Kanäle zur Oberflächenwasserentsorgung zur Vorflut bestehen, kann das Niederschlagswasser über diese entsorgt werden.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw. zu verwenden. Im zu begründenden Ausnahmefall (z.B. im Sickertest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch Vorbehandlungsmaßnahmen, wie z.B. Filter oder Sedimentationsanlagen bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Planung und Ausführung von Einleitungsanlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserwirtschaft.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die nach Art. 41f BayWG zugelassen sind, zurückgehalten werden. Auf die Arbeitsblätter A138, A117 sowie das Merkblatt M153 der DWA (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall e.V.) wird verwiesen.

Zumindest bei extremen Hochwasserereignissen kann es zu lokalen Überflutungen kommen. Daher wird eine bauliche Anpassung der entsprechenden Gebäudeteile empfohlen.

5. Regenerative Energien / Geothermie

Die thermische Nutzung des Untergrundes [z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)] ist erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen bzw. anzuzeigen.

6. Beleuchtung

Die Leuchtkörper im Geltungsbereich sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln auszustatten.

7. Leitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

8. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung jeweils gültigen Fassung.

9. Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Aibling in der zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung jeweils gültigen Fassung. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten.

10. Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BNatschG § 39, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen.

11. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

12. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist - soweit sie nach guter fachlicher Praxis erfolgt - zu dulden.

13. Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße

Für die noch erforderliche festlegende Planung der nördlichen Anbindung sind folgende Randbedingungen einzuhalten:
Für die Errichtung der nordöstlichen Zufahrt zur St 2089 müssen die Sichtfelder 10 m x 200 m von jeglichen Sichthindernissen (Bepflanzung, Bebauung usw.) freigehalten werden und diese Freihaltung auch dauerhaft rechtlich gesichert sein (keine Bepflan-

zung usw.). Innerhalb des nördlichen Sichtfeldes (10 m x 200 m) ist eine Bewirtschaftung auf den landwirtschaftlichen Flächen mit Pflanzen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Staatsstraße hinausragen, nicht möglich. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nähe der geplanten Straßenführung innerhalb des Parkgeländes zur St 2089 der Verkehr auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigt bzw. irritiert und geblendet wird. Dazu sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sichtschutz, zu errichten.

Der Mindestabstand für die Neupflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße beträgt außerhalb der Ortsdurchfahrt 7,50 m und innerhalb 4,50 m. Für Bäume, die näher an die Staatsstraße gepflanzt werden sollen, ist eine Schutzeinrichtung gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme vorzusehen. Dafür ist mit dem Straßenbaulastträger eine Vereinbarung über die Pflege, Unterhaltung und Erhaltung abzuschließen.

14. Schutzbereichsanordnung (nachrichtliche Übernahme)

I. Einschränkungen durch die Anordnung des Schutzbereiches

Die Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Schutzbereichbehörde, ist einzuholen, wenn im Schutzbereich:

- bauliche oder andere Anlagen oder Vorrichtungen über oder unter der Erdoberfläche errichtet, geändert oder beseitigt,
- Inseln, Küsten oder Gewässer verändert,
- in anderer Weise die Bodengestaltung und Bodenbenutzung außer der landwirtschaftlichen Nutzung verändert werden sollen (§ 4 Abs. 1 SchBG).

II. Maßnahmen der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Schutzbereichbehörde - (Vollzugsmaßnahmen)

A. Allgemein

1. Art des Schutzbereiches

Im Schutzbereich sind 2 Antennenanlagen vorhanden.
Der Schutzbereich für diese beiden benachbarten Antennenanlagen besteht aus 3 ineinander verschobenen, kreisförmigen Zonen mit den Radien 1.200 m (Zone III), 800 m (Zone II) und 400 m (Zone I), jeweils gemessen von dem Mittelpunkt der beiden Antennenanlagen Nr. 1 (südliche Anlage) und Nr. 2 (nördliche Anlage).

2. Zulässige Bauhöhen (m Metern üNN) im Schutzbereich

Die Bauhöhen seien es künstliche Erhebungen. Bauten aller Art, Anlagen und / oder Vorrichtungen dürfen den dem Bauwerk am nächsten gelegenen Fußpunkt der Antennenanlage Nr. 1 oder 2 um nicht mehr als 1/40 ihrer Entfernung m Mittelpunkt dieser Antennenanlage überschreiten.

Die Höhe des Fußpunktes der südlichen Antennenanlage (Nr. 1) beträgt 485,64 m üNN.

Die Höhe des Fußpunktes der nördlichen Antennenanlage (Nr. 2 beträgt 486,52 m üNN.

Berechnungsbeispiel für die Antennenanlage Nr. 1:

Bei einer Entfernung von 1.000 m zur Antenne Nr. 1 darf ein Bauwerk nicht höher als 510,64 m üNN ($485,64 \text{ m üNN} + 1.000/40 \text{ m} = 510,64 \text{ m üNN}$) sein.

3. Elektromagnetische Verträglichkeit

Im gesamten Schutzbereich findet das Gesetz über die elektromagnetische Verträglichkeit von Geräten in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

B. Einzelforderungen für den Schutzbereich

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Fernmeldeanlage unterliegen innerhalb der Zonen I bis III die nachgenannten Maßnahmen der Genehmigungspflicht nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 SchBG durch die Schutzbereichbehörde (Schutzbereichbehörde ist die Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dachauer Straße 128, 80637 München).

1. nach § 3 Abs. 1 SchBG (für Bauvorhaben)

a) in der Zone III (Kreis mit Radius von 1.200 m um die Antennenanlage 1 oder 2):

- Die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen im gewerblichen Bereich.
- Die Errichtung neuer Hochspannungsfreileitungen über 20 kV.
- Die Errichtung oberirdischer Transformatorenstationen mit einer Hochspannungsseite über 20 kV.
- Die Errichtung von elektrifizierten Eisenbahnlinien, die mit 1,5 oder mehr kV betrieben werden oder bestehende Bahnlinien, die elektrifiziert und mit 15 oder mehr kV betrieben werden sollen.

b) in der Zone II (Kreis mit Radius von 800 m um die Antennenanlage 1 oder 2)

Ergänzend zu den in der Zone III geltenden Beschränkungen sind genehmigungspflichtig:

- Das Betreiben elektrischer Funken-/Lichtbogenerzeuger (z.B. elektrische Schweißgeräte, Hochöfen, Bogenlampen, usw.).
- Die Errichtung neuer Freileitungen über 10 kV.
- Das Errichten und Betreiben von Parkplätzen mit mehr als 500 Stellplätzen.
- Die Errichtung oder das Betreiben von Funkanlagen.
- Der Betrieb von Anlagen und Geräten, die Hochfrequenzstrahlung erzeugen. (Davon ausgenommen ist der kurzfristige Betrieb von mobilen Funkgeräten mit einer Sendeleistung zwischen 2 und 10 Watt, wenn die Sendefrequenz unter 200 MHz bleibt).

c) in der Zone I (Kreis mit Radius von 400 m um die Antennenanlage 1 oder 2)

Die in dieser Zone gelegenen Grundstück sind grundsätzlich von jeder Veränderung frei zu halten.

Der Genehmigungsvorbehalt für Maßnahmen nach dem § 3 SchBG ist für alle Maßnahmen der in dieser Schutzzone liegenden Grundstücke gegeben.

Nicht genehmigt werden:

Der Betrieb von Anlagen und Geräten, die Höhefrequenzstrahlung erzeugen.

2. nach § 4 Abs. 1 SchBG (für Neuanpflanzungen von Bäumen)

a) im gesamten Schutzbereich

Die Höhe von Wäldern und Baumgruppen darf den Fußpunkt der nächstgelegenen Antennenanlage Nr. 1 oder 2 um nicht mehr als 1/40 ihrer Entfernung zum Mittelpunkt dieser Anlage überschreiten.

Berechnungsbeispiel für Antennenanlage Nr. 2

Bei einer Entfernung von 440 m zum Mittelpunkt der Antennenanlage Nr. 2 darf eine Baumgruppe die Höhe von 497,52 m üNN (486,52 m üNN plus $440/40 \text{ m} = 491,52 \text{ m üNN}$) nicht überschreiten.

b) in der Zone I (Kreis mit Radius 400 m um die Antennenanlage Nr. 1 oder 2)

Anpflanzungen von Baumgruppen und Wäldern werden eingeschränkt.

C. Bestandsschutz

Für bereits bestehende und genehmigte Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Baumgruppen und Wälder besteht ein Bestandsschutz.

Dies gilt nicht für eine bereits zeitlich befristet erteilte Ausnahmegenehmigung.

D. Sonstiges

Der Schutzbereich ist auf das unerlässliche Maß beschränkt.

Für den Erhalt der Wirksamkeit der Verteidigungsanlage wird im Nahbereich Schutz gegen Störeinflüsse aufgrund von EMV-Einflüssen (EMV = Elektromagnetische Verträglichkeit) in Abhängigkeit von der verwendeten Antenne gefordert.

B.3 INKRAFTTRETEN

Der Änderungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bad Aibling,

STADT BAD AIBLING

.....
Felix Schwaller, Erster Bürgermeister