PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „TIP Ost I" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „TIP Ost I" besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen (Fassungsdatum 22.07.2025) sowie der Begründung mit Umweltbericht (Fassungsdatum 22.07.2025).

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 108 „TIP Ost I" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B 0,8
WH 25,0 m	Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 25,0 m über dem Höhenbezugspunkt
FH 30,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 30,0 m über dem Höhenbezugspunkt
567,70	Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NHN., z.B. 567,70
WH	Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.
FH	Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Firsthöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika (= Wandhöhe).

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m

§ 7 Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F + R	**Zweckbestimmung** Flächen des öffentlichen Fuß- und Radverkehrs
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegleitgrün

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Baum zu pflanzen
Pfg 01	**Pflanzgebot** Pfg 01: Ortsrandeingrünung / Waldrandpflanzung mittels Baumhecke

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

FD / PD / SD	Dachform, z.B. Flachdach, Pultdach, Satteldach
0 - 5°	Dachneigung, z.B. 0-5°

§ 10 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
15,0	Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Hochtechnologie" mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion im Bereich Hochtechnologie (Hochtechnologiecampus)" festgesetzt.
Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen für Forschung und Lehre, Planung und Entwicklung, Mess- und Prüftätigkeit aus folgenden Bereichen:

- der Informations- und Kommunikationstechnik
- der Biotechnik
- der neuen Werkstoffe
- der Energietechnik
- der Luft- und Raumfahrttechnik
- der Medizintechnik
- der Verkehrstechnik
- der Umwelttechnik
- der Verteidigungstechnik;

2. Anlagen für Herstellung von Produkten im Bereich der (Hoch-)Technologie im Sinne der Ziffer 1;
3. Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese den vorgenannten Anlagen in Ziffer 1 dienen;
4. Wohnungen, insbesondere für die Beschäftigten der im Sondergebiet ansässigen Unternehmen;
5. Anlagen für Beherbergung, die überwiegend dem Sondergebiet dienen;
6. Anlagen für die Nahversorgung (z.B. Bäckerei-Café, Cafeteria), die überwiegend dem Sondergebiet dienen;
7. Technische Infrastruktureinrichtungen, die überwiegend dem Sondergebiet dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige produzierende Gewerbebetriebe, soweit diese die Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht beeinträchtigen.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der First- und Wandhöhe. Da bei Flachdächern gemäß den Festsetzungen in 2.A. § 5 die Wandhöhe der Firsthöhe entspricht, ist für Flachdächer eine Wandhöhe von maximal 30 m zulässig.

§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Bauweise, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksflächen:
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) Die Baugrenzen dürfen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachüberstände, Kamine) um maximal 1,5 m, durch Vordächer um maximal 3,0 m sowie durch Balkone um maximal 5,0 m überschritten werden. Erker sind unzulässig. Balkone und Terrassen sind auf maximal zwei Drittel der hinterliegenden Fassadenlänge zulässig.

(3) Behälter für Abfall und Reststoffe sind in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

(4) (Fahrrad-)Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

(5) Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Erschließungsflächen sowie begrünbare Flächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 4 anderweitig geregelt.

(6) Überdachte (Fahrrad-)Stellplätze sowie überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Sofern als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zum Einsatz kommen, kann ausnahmsweise eine abweichende Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Überdachung erfolgen.

Abstandsflächen:
(7) Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 23. Dezember 2024 (Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) 0,4 H) wird angeordnet.

Bauweise:
(8) Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, die Länge darf (abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO) über 50 m betragen.

§ 14 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich überbaubarer Flächen und Erschließungsflächen zulässig.
Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Dachformen gelten auch für überdachte Nebenanlagen.
Als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze sind auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Für diese gelten vorstehende Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung nicht.

(2) Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Flachdächer von Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Dachterrassen und intensive Dachbegrünungen können innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Vegetationstragschicht für intensive Dachbegrünungen muss mit einer Dicke von mindestens 40 cm hergestellt werden. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über unterbauten Freiflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 120 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern sowie als Überdachung für (Fahrrad-)Stellplätze zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.
Mindestens 1/4 der Dachfläche jedes Gebäudes ist mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auszustatten (z.B. Photovoltaikanlagen).

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten.
Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.
Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.
Die zulässige Gesamthöhe von Nebenanlagen darf durch technische Anlagen und sonstige Aufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden.

Fassaden:
(6) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichtetem Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:
(7) Zäune sind mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

Werbeanlagen:
(8) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m sowie beleuchteten Pylonen und Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer Grundfläche von max. 1,0 m² zulässig.

(9) Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Die Anbringung muss unterhalb der Dachkante erfolgen. Akustische Außenwerbung und Leuchtreklamen mit grellem Licht sowie Blink- und Wechsellicht sowie laufenden Schriften sind unzulässig.

(10) Dachwerbung und Fremdwerbung sind unzulässig.

§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu bzw. Abfahrten aus privaten Grundstücksflächen sind auf ganzer Länge der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraße zugewandten Grundstücksgrenze zulässig.

(2) Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen überdachte (Fahrrad-)Stellplätze.

(3) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§ 17 Grünordnung

(1) Baum- und Strauchpflanzungen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung
In gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellter Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Können im Einzelfall Baumpflanzungen in gemäß Planzeichnung dargestellter Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Sonstige Baumpflanzungen
Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen mit Pflanzgeboten, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II./III. Ordnung bzw. ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Juglans regia (Schwarznuß), Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitter-Pappel), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus pubescens (Flaum-Eiche), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Bäume II./III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides 'Allershausen' (Spitz-Ahorn 'Allershausen'), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia euchlora (Krim-Linde), regionaltypische Obstbäume in Sorten.

(2) Pflanzgebot (Pfg) 01
Die mit Pflanzgebot Pfg 01 belegten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung als strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 2 pro m² Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzen sind versetzt zueinander zu pflanzen (Dreiecksverband). Ergänzend ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II./III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Fläche mit Pflanzgebot zu pflanzen.

Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Untersaat für die Pflanzflächen erfolgt mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):
Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

(3) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese in der Vegetationsperiode nach Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

(4) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(5) Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

(6) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, nicht mit Pflanzgeboten belegt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen) sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begrünenden Flächen unzulässig.

(7) Flächen für Straßenbegleitgrün bzw. nicht versiegelte Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind mit autochthonem Saatgut für artenreiche Blühwiesen einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind dauerhaft zu erhalten.

(8) Zäune sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

(9) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

	Grundstücksgrenze Bestand (im Geltungsbereich aufzuheben)
1716/2	Flurstücksnummern
	Bestandsgebäude
	Abriss Gebäude
	Befunde des ehemaligen Waldlagers Ottobrunn
	Straßenraumgliederung
Baugebiet / GRZ, Höhenbezugspunkt / Dachform, Dachneigung / Wandhöhe / Firsthöhe, Bauweise	Nutzungsschablone
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Bestand
S T FW G	Stromversorgung Telekommunikation Fernwärme Gas
	90° - Winkel

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Anbauverbotszone Bundesstraße B 471, Breite 20 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

§ 18 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1

In Bearbeitung.

§ 19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Bearbeitung.

§ 20 Immissionsschutz

In Bearbeitung.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz
Auf Grund der Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3. Altlasten
Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt München oder das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen.

4. Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

5. Entwässerung / Versickerung
Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.
Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

6. Regenwassernutzung / Starkniederschläge
Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.
Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.
Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

7. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt auf zunehmen.

8. Bodenschutz
Der belebte Oberboden (und ggf. kulturfähige Unterboden) ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

9. Landwirtschaftliche Immissionen
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

10. Energie
Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

11. Baumschutz
Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.
Die R SBB „Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen" sind zu beachten.

12. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

13. Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

14. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten, nicht öffentlich zugänglichen Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.07.2024 hat in der Zeit vom 05.08.2024 bis 13.09.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.07.2024 hat in der Zeit vom 05.08.2024 bis 13.09.2024 stattgefunden.

4. Die wiederholte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

5. Die wiederholte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2025 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom .... wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am .... gebilligt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

9. Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den ....

(Siegel)

....
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

10. Ausgefertigt

Taufkirchen, den ....

(Siegel)

....
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 108 "TIP Ost I" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

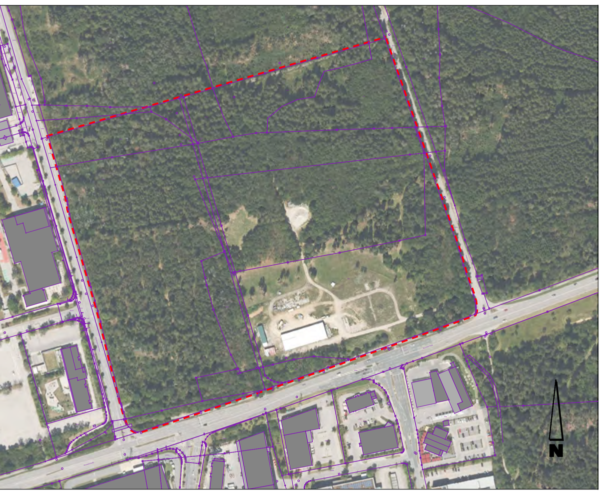
Taufkirchen, den ....

(Siegel)

....
(Ullrich Sander, 1. Bürgermeister)

BBP Nr. 108
"TIP Ost I"
Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M 1: 5.000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand:
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB (Wiederholung)

Landshut, den 22.07.2025

H/B = 594 / 1740 (1.03m²)