

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Technik- & Innovationspark“. Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (A), Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen (B) und Hinweise durch Planzeichen (C)
 - Weitere Bestandteile: Festsetzungen durch Text (D), Hinweise durch Text (E)
-

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden zwei Sondergebiete (SO 5.1 und SO 5.2). Das Sondergebiet SO 5.2 besteht aus den Teilbaugebieten SO 5.2.1, SO 5.2.2, SO 5.2.3, SO 5.2.4 und SO 5.2.5.
- 1.2 Die Sondergebiete SO 5.1 und SO 5.2 mit der Zweckbestimmung „Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion“ dienen der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Forschung, Lehre, Entwicklung und Produktion im Bereich der Technologie.
- 1.3 In den Sondergebieten SO 5.1 und SO 5.2 sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
 - a. Anlagen für Forschung, Lehre, berufliche Weiterbildung, Planung, Entwicklung, Mess- und Prüftätigkeit im Bereich der Technologie, insbesondere
 - der Informations- und Kommunikationstechnik
 - der Biotechnologie
 - der neuen Werkstoffe
 - der Energietechnik
 - der Luft- und Raumfahrttechnik
 - der Medizintechnik
 - der Verkehrstechnik
 - der Umwelttechnik
 - der Verteidigungstechnik
 - b. Anlagen für die entwicklungsbegleitende Herstellung von Produkten im Bereich der Technologie im Sinne der Ziffer D.1.3a soweit hierdurch die Nutzungen gemäß Ziffer D.1.3a und D.1.3c nicht wesentlich gestört werden.
 - c. Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese den Anlagen gemäß Ziffer D.1.3a und D.1.3b dienen
 - d. Technische Infrastruktureinrichtungen, die nur dem Gebiet dienen

- e. Ausnahmsweise können produzierende Gewerbebetriebe – abgesehen von Anlagen gemäß Ziffer D.1.3b soweit sie die Nutzung gemäß Ziffer D.1.3a bis c nicht wesentlich stören - zugelassen werden.
- f. In SO 5.1 sind zusätzlich zulässig: überwiegend der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften, Kantinen, Mensen, Imbisseinrichtungen, Läden und Dienstleistungsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Baugebieten SO 5.2.1, SO 5.2.2 und SO 5.2.5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,67 zulässig. Im SO 5.2.3 ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 und im SO 5.2.4 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen von sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt.
- 2.3 In Bereichen mit einer zulässigen Wandhöhe von 22 m darf diese durch Terrassengeschosse um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn deren Außenwände mindestens um deren Wandhöhe zurückgesetzt werden.
- 2.4 Die festgesetzten Wandhöhen innerhalb eines Baugebietes beziehen sich jeweils auf den für dieses Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß A.6.3 ü. NHN. (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt entspricht der Oberkante der Attika.

3 Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauräume zulässig.

4 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche

- 4.1 Stellplätze
 - 4.1.1 Für die Sondergebietsnutzung gem. D.1.3 ist je 60 m² Nutzungsfläche gemäß DIN 277 (2021) ein Stellplatz nachzuweisen; es sei denn wegen Besonderheiten der geplanten Nutzung (z.B. Halle) wird ein geringerer Bedarf nachgewiesen.
 - 4.1.2 Der nach Ziffer 5.1.1 festgelegte Stellplatzschlüssel kann ausnahmsweise weiter reduziert werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, das zu einer dauerhaften und objektiv belegbaren Verringerung des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs führt.
- 4.2 Tiefgaragen
 - 4.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,2 m mächtigen, fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau (davon mind. 0,4 m als belebter Oberboden) zu überdecken und zu begrünen.

5 Abstandsflächen

- 5.1 Abweichend zur gemeindlichen Abstandsflächensatzung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 6.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 6.2 Technische Dachaufbauten dürfen in dem Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 35 m die maximale Wandhöhe nicht überschreiten. In Bereichen mit einer zulässigen Wandhöhe von 22 m bzw. 27 m darf die maximale Wandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden.
- 6.3 Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mind. um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
- 6.4 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen.

7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur jeweiligen Höhe des Gebäudes zulässig. Laufende, blinkende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8 Immissionsschutz

- 8.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Einfriedungen

- 9.1 Mit Ausnahme von Sicherheitszäunen müssen Einfriedungen zwischen den Grundstücken in Form von beidseitig hinterpflanzten Zäunen ausgeführt werden.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, die zur Einfügung des Gebäudes in die Topografie erforderlich sind. Dazu sind Abgrabungen im Umfang von 1,5 m bzw. Aufschüttung im Umfang von 1,5 m zulässig.

11 Grünordnung

- 11.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D12.7 zu entsprechen.
- 11.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 11.3 Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,2 m mächtigen, fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau (davon mind. 0,4 m als belebter Oberboden) zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bestandsunterbauungen.

- 11.4 In den Teilbaugebieten SO 5.2.1, SO 5.2.2, SO 5.2.5 sind 33 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Vegetationsfläche auszubilden. In dem Teilbaugebiet SO 5.1 sind 20 % und im Teilbaugebiet SO 5.2.3 sind 10 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Vegetationsflächen sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der nach Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.
- 11.5 Je angefangene 100 m² Vegetationsfläche gem. D.12.4 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 11.6 Die oberirdischen Besucherstellplätze in den Bauräumen sind wie folgt zu bepflanzen: Mindestens 3 Bäume je 10 Stellplätze.
- 11.7 Die im Geltungsbereich zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm
 - Sträucher: Solitär, 2x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 11.8 Für die zu pflanzenden Laubbäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume zulässig.
- 11.9 Für die zu pflanzenden Bäume in unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 15 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,20 m herzustellen.
- Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen.
- 11.10 Flachdächer sind auf mind. 50% ihrer Fläche mit heimischen Arten zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 25 cm vorzusehen.
- 11.11 Parkdecks sind zu mind. 20% der Fassadenfläche mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Einfriedungen und Nebenanlagen wie Müllsammelstellen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.12 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 11.13 Für Zufahrten, für sämtliche oberirdische Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur wasserdurchlässige und sickerfähige Beläge (wie z.B. offen gefugtem Pflaster oder Sickersteinen oder Grasfugen) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu verwenden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn technische Gründe entgegenstehen.
- 11.14 In den gem. Planzeichen A.5.1 festgesetzten Flächen sind Zufahrten und Wege zulässig. Die gem. D.11.4 festgesetzten Flächenanteile sind dabei einzuhalten.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

- 2.1 Die Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
- 4.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.
- 4.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.
- 4.5 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.6 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5 Baumschutz

- 5.1 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

6 Pflanzliste

- 6.1 Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Fruchtlose Kastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Echte Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata "Greenspire"	Schlanke Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball

7 Sonstiges

- 7.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Taufkirchen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.