



PRÄMBEL
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“ als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
§ 1 Rechtsgrundlage
Für den im Umfang der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 9 a BauGB als Satzung erlassen.
§ 2 Bestandteile
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“ besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichnen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichnen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung im Umweltbericht.
§ 3 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“ ergibt sich aus der Planzeichnung.
2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN UND TEXT
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN
§ 4 Art der baulichen Nutzung
Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO
§ 5 Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8
Höhenbegrenzung mit Angabe der Höhenlage in m über NN, z.B. 559,00
WH 17,0 m
IV
Anzahl der Vollgeschosse, z.B. IV
Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Bauwerks bis zum Scheitelpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachtrauf. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Altk. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Baugewert, hier: Geschossigkeit und Wandhöhe
§ 6 Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze
Baugrenze Sonderbaubereich Pausenhof
abweichende Bauweise
offene Bauweise
§ 7 Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Straßen des öffentlichen Fuß- und Radverkehrs
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Pflanzgebiet
Pflanzgebiet Pflg 1
Baum I. Ordnung zu pflanzen
Baum II. / III. Ordnung zu pflanzen
§ 9 Gestalterische Festsetzungen
IV
FD
0-5°
Dachneigung
§ 10 Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
Stellplätze
FSI
Fahrradstellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Maßstab in Metern

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 „Bildungscampus“ mit der Zweckbestimmung „Schulgebäude“ festgesetzt.
Zulässig sind Anlagen für schulische Zwecke.
§ 12 Maß der baulichen Nutzung
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe.
(2) Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + 1,50 m abgewichen werden (Erhöhung an Geländehöhe).
§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Bauweise, Abstandsflächen
(1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung definierten Sonderbaubereiche sind ausschließlich Anlagen zulässig, die der schulischen Nutzung der Fläche als Pausenhof dienen. Derartige Nebenanlagen sind auch auf 1-geschossigen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der vorgenannten Bereiche ist eine entsprechende Nutzungen als Pausenhof zulässig.
(2) Die Baugrenzen dürfen durch Bauteile im Sinne des Art. 6 Nr. 2 BayVO (z.B. Dachüberstände, Erker, Balkone und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 5 m und durch Balkone um maximal 3 m überschritten werden. § 23 Abs. 3 BauNVO gilt unverändert.
(3) Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Überdachungen dieser Nebenanlagen sind zulässig.
(4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünte Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 4 anderweitig geregelt.
(5) Es gilt die Abstandsflächensetzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt.
(6) Es gilt die Abstandsflächensetzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt.
(7) Überdeckte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachtrauf.
(8) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
§ 14 Abgrabungen / Aufschüttungen
(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind in Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
(2) Der Anschluss des vorhandenen natürlichen Geländes der Nachbargrundstücke muss dabei ohne Höhenversatz hergestellt werden.
§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen
Dächer:
(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.
(2) Flachdächer mehrgeschossiger Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belüftung und Belüftungsrichtungen) und technischen Anlagen extern zu begründen. Die Vegetationsgeschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.
(3) Auf 1-geschossigen Gebäudeteilen sind Dachterrassen und intensiv sowie extensiv genutzte Dachbegrünungen zulässig. Die Vegetationsgeschicht (b) Grünflächen auf eingeschossigen Gebäudeteilen muss bei extensiver Dachbegrünung nach den Vorgaben des § 15 Abs. 2 ausgeführt werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationsgeschicht für Grünflächen auf eingeschossigen Gebäudeteilen von mindestens 40 cm auszuführen. Bei Baumplantagen auf eingeschossigen Gebäudeteilen muss die Vegetationsgeschicht im Bereich der Bäume punktförmig mit einer Mindestschichtdicke von 100 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 zulässig.
(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Antennen, Funkmasten, Funkenleitern und Kameras) sind im Bereich des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante der Dachkante um maximal 1,0 m über den Dachrand hinausragen. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Anlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,0 m überschreiten.
Fassaden:
(6) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichtetem Metall, Glas und Sichtbeton. Hierin abweichende Fassadenoberflächen und Farböne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.
Einfriedigungen:
(7) Einfriedigungen sind als Stabtriezelne oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 15 cm im Sockelbereich freizuhalten. Einfriedigungen dürfen für Zugtiere und Zäuhäfen unterbunden werden. Abweichend hiervon sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.
§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen
(1) Zufahren zu privaten Grundstücksflächen sind nur entlang des Oberwegs zulässig.
(2) Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasterfuge oder Dränpfähle) herzustellen, ausgenommen überdeckte Stellplätze.
(3) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.
§ 17 Grünordnung
(1) Baum- und Strauchpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen
Einzelbaumanzahlungen gemäß Planzeichnung
Auf privaten Grundstücksflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. bzw. III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Standorten der im Planfestgesetzten Baumanzahlungen darf im Rahmen der Ausföhrung in geringem Umfang abgewichen werden.
Sonstige Baumanzahlungen
Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., oder III. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angelegter 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzgrubenvolumen 36 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Ulmus laevis (Fleckenahorn), Ostrya carolinifolia (Häfenföhre), Juglans regia (Schwarznuß), Populus tremula/Erecta (Säulen-Zitter-Pappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus pubescens (Flammeiche), Quercus cerris (Korbeneiche), Quercus ilex (Ungarische Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde).
Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Ahorn), Spitz-Ahorn/Allerhauser), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padua (Trauben-Kirsche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Eibener), Tilia euclora (Korn-Linde).
Bäume III. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Draht-Ballen, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m³ mit mindestens 1,5 m Tiefe):
Acer monspeliense (Flecken-Ahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Sorbus aria (Mehlbere), Acer campestre (Elaier), Feld-Ahorn (Elaier).
Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzgrubenvolumen 16 m³ mit mindestens 1,0 m Tiefe):
Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.
(2) Pflanzgebiete
Pflanzgebiet (Pflg.1)
Die mit Pflg. 1 gekennzeichnete Fläche ist im Gehölz gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe beträgt 1-1,5 m. Die Mitte des Pflanzfeldes bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Unterseite der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthoem Saatgut für kräuterreiche Wiesen (RSM 24 Gebrauchsrasen - Kibulterrasen), Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.
Pflanzgebiet (Pflg.2)
Die mit Pflg. 2 gekennzeichnete Fläche ist im Gehölz gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Strauch je 2 m² Fläche des Pflanzgebiets zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Unterseite der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthoem Saatgut zu 50% für kräuterreiche Wiesen (RSM 24 Gebrauchsrasen - Kibulterrasen) und zu 50% für Extensivwiesen (50% Gräser / 50% Kräuter). Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Extensivwiesenflächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30% der Flächen sind als Abgrasstellen in jährlich wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.
Pflanzgebiet (Pflg.3)
Die mit Pflg. 3 gekennzeichnete Fläche ist im Gehölz gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Strauch je 10 m² Fläche des Pflanzgebiets zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Unterseite der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthoem Saatgut für Extensivwiesen (50% Gräser / 50% Kräuter). Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Extensivwiesenflächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30% der Flächen sind als Abgrasstellen in jährlich wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.
Pflanzliste 2
Pflanzqualitäts: 2x verpflanzt, 80-150cm, ohne Ballen
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Haselnuß), Castanea monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eucryphia europaea (Gemeine Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Prunus mahaleb (Weißel-Kirsche), Pyracantha coccinea (Europäische Feuerdorn), Vitis rotifolia (Wild-Rebe), Viburnum lantana (Wolfer Schreibe).
(3) Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in befestigten Flächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 16 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmeweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumstützrohre sowie Baumstützvorrichtungen wie Stüpf, Felle oder Baumstützfüße, welche die Bäume gegen Anfahrtschäden und Verdrückung im Wurzelbereich schützen.
(4) Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(5) Bäume und Sträucher im Bestand auf der Fläche des Pflg. 1 sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Gehölzes ist dieses durch eine in Art und Wuchordnung gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist im gleichen Ort in den Mindestpflanzqualitäten gemäß § 17 (1) und (2) vorzunehmen.

(6) Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.
(7) Es sind mindestens 10 % der Fassadenflächen im Pflanzgebiet zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
§ 18 Artenschutz
(1) Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. 44 Abs. 11 V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkriterien:
V-01: Eingriffe in bestehende Heckenbereiche sowie Baumfällungen sind unzulässig.
V-02: Einzelbaumfällungen, bspw. zur Wahrung der Viekeschutzfunktion, sind nur außerhalb der Vegetationszeit (Anfang März bis Ende September) zulässig. Potenzielle Fledermausvorkommen sind durch eine fliegendakustische Fledermauskontrolle zu prüfen. Baumfällungen nach vorheriger Feststellung von Fledermausvorkommen sind nur im Oktober zulässig.
V-03: Die Begren von Bauarbeiten ist nur vor der Vegetationszeit bis Anfang März oder nach der Vegetationszeit ab Ende September zulässig.
§ 19 Immissionsschutz
In Bearbeitung
3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
A. PLANLICHE HINWEISE
Grundstücksgrenze Bestand
Fluridiotikumnummern
Bestandsgebäude
Gebäude geplant
Stellplätze (Pkw)
Wasserflächen (Hachinger Bach)
Wasserflächen (Hachinger Bach)
Weiterführende Erschließung, Anschluss Fuß- und Radverkehr
Höhenschichtlinie (Abstand 0,5 m)
Nutzungserschöpfung
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
SW Schmutzwasser-Ableitung
WV Wasser- und Abwasser-Verleitung
S Stromversorgung
T Telekommunikation
B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)
Festgesetztes Übergabebereich Hachinger Bach (HQ 100)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sohlenschiefer“
Anbauverbotene Staatsstraße St 2368, Breite 20 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

C. TEXTLICHE HINWEISE
1. Arten- und Naturschutz
Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Bauwerkführung nur außerhalb der Vegetationszeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbaumfällungen bei der Freisetzung von Oberkanten 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 Verbots des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.
2. Denkmalschutz
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zulässig kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG. Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.
Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler aufdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde 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 Grund geübt werden. Die Anzeige eines der Übergen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, 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 Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
Für Bodendenkmale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 1 Abs. 1 BNatSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
3. Altlasten
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauflastigkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. a. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.
4. Entwässerung / Versickerung
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine weitestgehende Versickerung über eine belagte Oberbodenoberfläche anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Eine einseitige Versickerung ist nicht möglich, so ist eine einseitige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rippen zu realisieren. Hiervon abweichende Niederschlagswasserabfuhr ist mit dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München bzw. dem Zweckverband zur Abwasser-Beseitigung Hachinger Tal abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzutragen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestaltungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWV/NV) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Gestaltung im entsprechenden Verfahren zu beantragen.
Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Abwasserzweckverband Hachinger Tal abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der jeweiligen Systeme und des erforderlichen Gesamtsystems nachzuweisen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 6 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserabfuhr und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.
Sollte belastetes Material ausgekoffert werden muss sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlegung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlegung nur in rechnerisch abgesicherter Form erfolgen.
Infolge 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 Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellerabflüsse müssen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschichten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer aufwässersamen (bedingten) Fläche von größer 900 m² ist mit einem Überflutungsrisiko nach DIN 1986-10 eine Drittüberflutung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickern wird. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereich mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metallschutt mit Einsatz kommen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserfestlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wasserführenden Stellen umgeben wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzutrennen.
5. Bodenschutz
Der bebauten Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Verunreinigung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Metern von max. 2 m Höhe und 4 m Breite Böschungsfuß erfolgen. Die Meten dürfen nicht mit Maschinen befallen werden. Das zwischenzeitig abgetrennte Bodennmaterial ist durch Zwischenmatte zu begrünen, sofern keine direkte Verwehung vorzusehen ist. Bei einer Lagerdauer über sechs Monate ist das Zwischenmaterial mit DIN 19731 mit teurwehrenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und chemischen Beeinträchtigungen sowie zur Vermeidung des Bodennutrients die Vorgaben der DIN 19815 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Böden ist bei ungenügenden Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 19815-1 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beauftragt zu lassen.
6. 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 1. August 2020 (BGBl. I S. 1720), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 250), verwiesen.
7. Baumschutz
Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die R-SDB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
8. Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizulegen. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.
9. Sichtdreiecke
Für Einmündungen privater Erschließungsflächen aus dem Baugelbe auf die angrenzenden öffentlichen Straßen sind je nach Lage der Zufahrt in Zuge der dem Bauherrnverfahren nachgeordneten Erschließung bzw. Bekämpfung die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) 06), bemessen auf 20 km/h oder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) bemessen auf 70 km/h die Fahrbahn der angrenzenden Straße und die erforderlichen Sichtdreiecke auf benachbarte Radfahrer zu berücksichtigen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichtbehindern ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumfällungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenverkehrsbehörden abzustimmen. Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenverkehrsbehörden abzustimmen, flankierende Maßnahmen erforderlich.
10. Satzungen der Gemeinde Taufkirchen
Es gelten die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde Taufkirchen in den jeweils gültigen Fassungen.
11. Immissionsschutz
In Bearbeitung
12. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden. Die genannten Regeln, Richtlinien und Vorschriften sind dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwäcker Damm 42/43, 13627 Berlin).
BBP Nr. 92 "Bildungscampus" Gemeinde Taufkirchen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Übersichtsplan M 1: 2.500
Planung
Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH
Isargastade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logverde.de
Web: www.logverde.de
Verfahrensrand: § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1
Landshut, den 19.11.2024
HB = 841 / 1550 (1,30m)