

Gemeinde Karlsfeld
Bebauungsplan Nr. 70
Gewerbegebiet V
zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal
in der Fassung vom 16.07.1997

Die Gemeinde Karlsfeld
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (Gemeindeordnung- GO-), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3
Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466) und der
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl I S.58)
diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Inhalt

- A. Plandarstellung
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

topos

BECKER-NICKELS + STEUERNAGEL
ARCHITEKTEN GmbH

Am Glockenbach 2 80469 München
Tel (089) 26 30 31 Fax (089) 26 30 35



Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 06.10.97

Nüstede
1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzung



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) innerhalb des Baugebietes.

"F"

Bezeichnung der Bauquartiere z.B. "F"

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Gewerbegebiet (GE)

3.1.1

Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 8 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Bauquartieren "A" bis "I" als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

3.1.2

Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Bauquartieren "B1", "B2", "I1", "I2" und "I3" zulässig, wenn sie nicht zentrenrelevante Sortimente führen.

Hierzu zählen insbesondere:

Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtung, -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollös, Markisen

Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen

Möbel, Küchen, Büromöbel

Teppiche, Bodenbeläge

Herde, Öfen

Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.

Rasenmäher

Campingartikel

Kfz und Zubehör

Motorräder und Zubehör

Boote und Zubehör

Hinweis:

Jeder Bauantrag, der die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes (gleich welcher Größe) zum Inhalt hat, ist der Höheren Landesplanungsbehörde zur Prüfung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorzulegen.

3.1.3

Eine Spedition ist nur im Bauquartier "E" zulässig.

3.1.4

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit die Voraussetzungen der Festsetzung Ziff. 3.2~~7~~ erfüllt werden.

Anlagen für ^{6 11} kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.1.5

Nicht zulässig sind:

Isolierte Lagerplätze und Abstellplätze
(selbstständige Anlagen, die ihrerseits nicht Teile eines anderen
im GE-Gebiet zulässigen Gewerbebetriebes sind)

Automärkte

Vergnügungsstätten

Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten,
ausgenommen die Verkaufstätigkeit stellt einen untergeordneten
Bestandteil einer Produktionsstätte dar.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen insbesondere:

Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren

Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Blumen, Tiere, Zooartikel,
Tierpflegeartikel, Tiernahrung

Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige
Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten

Lederbekleidung und sonstige Lederwaren

Schuhe, Orthopädie

Sportbekleidung und Sportartikel

Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher,
Briefmarken

Spielwaren und Bastelartikel

Uhren, Schmuck, Silberwaren

Optische und feinmechanische Erzeugnisse

Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe,
Geschenkartikel

Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör

Nähmaschinen und Zubehör

Waffen und Jagdbedarf

Fahrräder und Zubehör

Photogeräte, Videogeräte, Photowaren u.ä.

Musikalienhandel, Tonträger

Elektrowaren, Unterhaltungselektronik

Heimcomputer und Zubehör

Beleuchtungskörper.

3.1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

3.1.7 Kabelverteilerschränke an Gehwegen sind mit der Vorderseite bündig mit dem Zaun in den Grundstücken aufzustellen.

3.2 Immissionsschutz

3.2.1 Im Quartier "H" dürfen nur nichtstörende Handwerksbetriebe, Büroräume und büroähnliche Nutzungen errichtet werden.

Es dürfen im gesamten Gewerbegebiet keine Betriebe oder Anlagen errichtet werden, die eine Genehmigung nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) bedürfen.

3.2.2 Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall/- wand oder Kombination von beidem) vorzusehen, deren Höhen und Längenausprägungen den Eintragungen in der schalltechnischen

Untersuchung Nr. A/733/96-AB der Firma UTP entspricht. Die Lärmschutzeinrichtung ist so zu errichten, daß sie sich an den Lärmschutzwall an der östlichen Grenze des westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 71 anschließt

Die Lärmschutzeinrichtung ist auf Dauer zu erhalten.

3.2.3 In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel "LWA" nicht überschreiten.

alle Pegel in dB(A)

Bezeichnung	LWA" Tag (dB(A)/m ²)	LWA" Nacht (dB(A)/m ²)
A	65	50
B	62	47
C1	65	50
C2	65	50
C3	65	50
D1	65	50
D2	65	50
E	65	52
F	65	50
G1	61	46
G2	61	46
H1	61	46
H2	61	46
H3	61	46
H4	61	46
G3	61	46
G4	61	46
I1	61	44
I2	58	41
I3	61	44

Tabelle: Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel der Teilflächen

3.2.4

Im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzflächen auf den jeweiligen Teilflächen sind von der Belegung mit immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln ausgenommen.

3.2.5

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom November 1987 nachzuweisen, daß die aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Dachau möglich.

3.2.6

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen in den Gewerbebebietsflächen in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm, VDI-Richtlinie 2058) genannten, um 3dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte am Wohnhaus im Gewerbegebiet nachweist.

Wohnungen dürfen im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitungen darüber hinaus nur errichtet werden, wenn nachgewiesen wird, daß es zu keinen Überschreitungen der in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) festgesetzten Werte kommt. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Als Einwirkungsbereich ist zumindest der Bereich innerhalb eines Abstandes von 50 m zu den Hochspannungsleitungen zu berücksichtigen.

3.2.7

Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

3.2.8

Mit der gewerblichen Nutzung in den Bauquartieren "E" bis "I" darf erst nach Realisierung der Wallanlagen begonnen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 23 und 16 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

4.2 Zulässig sind pro Grundstück:
maximal GRZ 0,6 überbaut durch Gebäude,
maximal GRZ 0,8 gesamt, einschließlich aller versiegelter Flächen.

4.3 Die maximale Geschoßfläche wird mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgelegt, bezogen auf die privat genutzte Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

4.4 Wandhöhen

Die Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Erdgeschoß Rohdecke bis zur Oberkante Dachhaut, außen am Schnittpunkt mit der Außenwand.

4.4.1 Zulässig sind:

- im Quartier "H" eine maximale Wandhöhe von 12,0 m
- im Quartier "A", "B", "C", "D", "F" "G", und "I" eine maximale Wandhöhe von 13,5 m
- im Quartier "E1" eine maximale Wandhöhe von 16,5 m (siehe dazu auch Punkt 6.2.8)

4.4.2

- im Quartier "E2" eine maximale Wandhöhe von 13,5 m
- im Quartier "E3" eine maximale Wandhöhe von 17,5 m

Bei Pultdächern gilt die höhere Wand als Maß für die maximal zulässige Wandhöhe.

4.4.3

Einschränkungen der zulässigen Wandhöhen

Die Bauquartiere "B", "C" und "D" sind mit einer 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG überspannt. Im derzeitigen Zustand der Leitungen (Juli 1997) gelten folgende Baubeschränkungen:
Die 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG darf im Rahmen der festgesetzten Wandhöhen bis zu den jeweils gültigen Bebauungshöhen beidseitig der Leitungsachse (Linie A) unterbaut werden.

Im Schutzstreifen der Leitung (je 30 m links und rechts zur Leitungsachse) ist eine Bebauung zulässig, wenn die in der Vorschrift DIN/VDE 0210/12.85 geforderten Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden.

Baupläne in diesem Bereich sind der DB Energie vorzulegen.

Die Bauquartiere "B" und "I" sind mit einer 110-kV-Leitung der Isar-Amperwerke überspannt. Im derzeitigen Zustand der Leitung (Juli 1997) gelten folgende Baubeschränkungen:

Im Kreuzungsbereich der Leitungen der Isar-Amperwerke mit der 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG ist eine Unterbauung nicht möglich. Im Schutzstreifen der Leitung (je 22,5 m rechts und links zur Leitungsachse) ist eine Bebauung zulässig, wenn die in der Vorschrift DIN/VDE 0210/12.85 geforderten Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden.

Baupläne in diesem Bereich sind den Isar-Amperwerken vorzulegen.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 109130-388 (MABl. Nr. 4/1981 S. 90) ist zu beachten.

Bauanträge im Bereich der o.g. Leitungen sind dem Kreisbrandrat zur Beurteilung vorzulegen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Es ist offene und geschlossene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO).

5.3 Die durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

6. Bauliche Gestaltung / Werbeanlagen

6.1 Äußere Gestaltung

6.1.1 Soweit für Sozial- und Büroräume gesonderte Gebäude errichtet werden, sind diese den Erschließungsstraßen zuzuordnen und gestalterisch von den Gewerbebauten abzusetzen.

6.1.2 Ungegliederte Fassadenflächen sind zu begrünen.

6.1.3 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden.

6.1.4 Zulässig sind optisch leichte Fassaden (z.B. Metall-Glas-Fassaden).

Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen und Zierputze sind unzulässig, ebenso grelle und dunkle Fassadenanstriche.

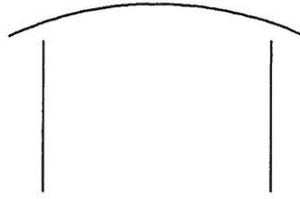
- 6.2.1.1 Dachgauben sind unzulässig.
- 6.2.2 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20°.
- 6.2.3 Im Quartier "H" müssen Pultdächer zur Westgrenze hin abfallend gerichtet sein.
- 6.2.4 Der höchste Punkt bzw. die Firstlinie von Dächern und Dachaufbauten darf die Wandhöhe maximal 3 m überragen. (Keine Dachgauben, siehe Ziff. 6.2.1.1)
- 6.2.5 Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder usw. sollen vorzugsweise als Metall-Glas-Konstruktionen ausgeführt werden.
- Die geneigten Dächer oder die geschlossenen Seiten von Lichtbändern und Sheds sind mit Metall zu bedachen und optisch durch Stegfalze o.ä. zu unterteilen.
- 6.2.6 Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 9.4.12).
- 6.2.7 Im Bauquartier "E3" ist nur ein Flachdach zulässig.
- 6.2.8 Im Bauquartier "E1" gilt Firsthöhe gleich Wandhöhe.
- 6.3 Werbeanlagen
- 6.3.1 Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- 6.3.2 An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die St. 2063 sind Werbeanlagen als beidseitige turmartige Werbeträger möglich. Diese sind als maximal 12 m hohe Metallkonstruktionen auszuführen.
- 6.3.3 Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe sind nicht zulässig.
- 6.3.4 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- 6.3.5 Werbeanlagen mit Wirkung in die freie Landschaft sind nicht zulässig.

6.2

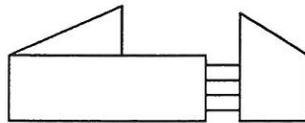
Dächer

6.2.1

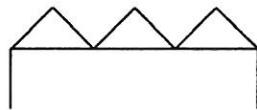
Dachformen sind nach folgenden Schemaskizzen zulässig:



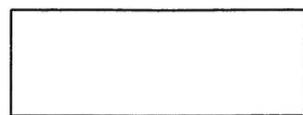
Tonnendach



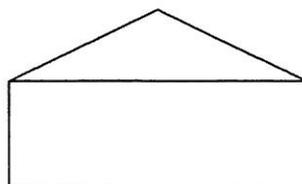
Pultdach



Sheddach



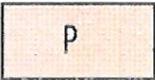
Flachdach (begrünt)



Satteldach

7. Öffentliche und private Park- und Stellplätze

7.1 Die erforderlichen Stellplätze sind über die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Stellplätze hinaus auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung in der jeweiligen gültigen Fassung der Gemeinde Karlsfeld nachzuweisen.

7.2  Oberirdische Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.

7.3 Oberirdische Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel, etc.).

7.4 Parkhäuser sind zulässig.
Für Höhe und Gestaltung gelten die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechend.

7.5 Tiefgaragen sind zulässig.

8. Öffentliche und private Erschließungsflächen

8.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen

8.2  Öffentliche Verkehrsfläche

8.3  Straßenbegleitgrün

8.4  Die Fuß- und Radwege an den Erschließungsstraßen sind mit fugenweisem Betonsfeinpflaster o.ä. zu versehen.

8.5  Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen als wassergebundene Decke.

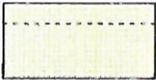
8.6  Die Grundstückszu- und abfahrten sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, paarweise nebeneinander anzuordnen und auf eine Stelle des Grundstücks zu beschränken.
Die öffentlichen Parker können dann an dieser Stelle entfallen.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeine Ziele der Grünordnung

- 9.1.1 Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene übergeordnete Grünzug entlang des Würmkanals ist zu sichern und zu entwickeln. Die das Gewerbegebiet gliedernden Grünkeile sind mit dem Grünzug im Sinne einer Biotopvernetzung zu verbinden und zu gestalten.
- 9.1.2 Der außerhalb des Geltungsbereichs bestehende Gehölzbestand am Würmkanal ist während der Bauzeit ausreichend zu schützen. Der Grünzug sowie die Grünkeile sind von Bebauung freizuhalten.
- 9.1.3 Die Betriebe sind so anzuordnen, daß durchgehende Grünstrukturen entstehen. Baumreihen, flächige Gehölzpflanzungen und offene Grünflächen sollen das Gebiet gliedern und den Übergang zur freien Landschaft herstellen. In den landschaftsbezogenen Grünkeilen dürfen nur standortgerechte heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

9.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen, Eingrünung des Gewerbegebietes

- 9.2.1 Die Grünflächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2.2  Unversiegelte private Grundstücksflächen der Bauquartiere "E", "F", "G", "H" und "I". Sie sind als naturnah gestaltete Flächen zusammen mit den öffentlichen Grünflächen als einheitlicher Grünzug anzulegen. Sie sind zusammen mit den öffentlichen Grünflächen als bauliche Einheit zu erstellen.
- 9.2.3 Einzäunungen innerhalb dieser einheitlichen Flächen, etwa entlang der Grundstücksgrenzen, sind nicht zulässig.
- Zulässige Einzäunungen auf der Linie von Planzeichen 9.2.2 dürfen jedoch von dieser Linie zum Erstellen von z.B. Aufenthaltsbereichen in angemessener Weise abweichen.
- 9.2.4 Die geforderten 20 % unversiegelte private Grundstücksflächen der übrigen Bauquartiere sind möglichst an deren Ränder zu legen und als naturnah gestaltete Flächen anzulegen.
- 9.2.5  Entlang der südlichen und östlichen Ränder der Bauquartiere "E", "G", und "H" ist ein Wall (maximale Schütthöhe 4.0 m - bezogen auf jetziges Geländeniveau, Böschungsneigung max. 1:1,5) aufzuschütten, der landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Der Wall liegt teilweise im Bereich von privaten, teilweise im Bereich von öffentlichen Grundstücken. Er ist im Zusammenhang mit der Realisierung der öffentlichen Grünflächen grundstücksübergreifend in seiner Gesamtheit zu erstellen.

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feld-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- 9.2.6 Alle weiteren Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken sind unmittelbar nach Abschluß der Grundstücksbebauung anzulegen.
- 9.2.7 Neuanpflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen sind im Zuge der Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.
- 9.2.8 Zur Eingrünung und Gliederung des Gewerbegebietes sind folgende Vegetationstypen und Gestaltungselemente vorgesehen:
- > Pappelreihen entlang der Grundstücksgrenzen als Sichtschutz und raumbildendes Element.
 - > Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen
 - > Parkartig gestaltete Grünflächen in den Grünkeilen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, offenen Wiesenflächen und Magerrasenflächen
 - > Mehrreihige abgestufte Gehölzpflanzungen (Baumhecken) als Sichtschutz und Gliederung der Grünkeile
 - > Mehrreihige geschlossene Gehölzpflanzungen (mehrreihige Strauchpflanzungen) als Gliederung der Baufelder.

9.2.9

Gehölzarten

Auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzte Artenauswahl.

Artenliste Bäume:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula verrucosa - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Populus alba - Silber-Pappel
Populus nigra Schwarz-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister - Gemeine Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus glabra - Berg-Ulme

9.3 Öffentliche Grünflächen

Folgende Pflanzungen sind im Geltungsbereich anzulegen und im vollen Umfang zu verwirklichen.

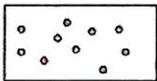
9.3.1 Straßenbegleitgrün

9.3.1.1



Grünstreifen entlang der Erschließungs- und Zufahrtsstraßen als Wiesenansaat auf magerem Substrat.

9.3.1.2



Verkehrsinself; Bepflanzung mit standortgerechten niedrigen bis mittelhohen Ziersträuchern.

9.3.2



Alleen und Baumreihen entlang der Erschließungs- und Zufahrtsstraßen.
Dafür vorgesehene Baumarten sind:

Acer platanoides "Columnare" - Säulen-Spitz-Ahorn

Aesculus hippocastanum "Baumannii" - Roßkastanie

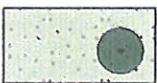
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" - Straßen-Esche

Tilia cordata "Greenspire" - Stadt-Linde

Robinia pseudoacacia "Bessoniana" - Scheinakazie

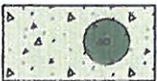
Pflanzqualität: Hochstämme 4xv, mit Drahtballierung
StU 20-25 cm. Pro Straßenzug ist eine Baumart auszuwählen und durchgängig zu pflanzen.

9.3.3



Parkartige Bepflanzung der Grünkeile mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen etc. Artenauswahl gemäß Punkt 9.2.8. Die offenen Flächen sind als Wiesenansaat herzustellen und extensiv zu pflegen.

9.3.4



Magerrasenflächen auf exponierten Böschungflächen..

9.3.5



Flächige naturnahe Strauchpflanzungen (Baumhecken) als Gliederungs- und Sichtschutzelemente. Artenauswahl gemäß Punkt 9.2.8

9.4 Private Grünflächen

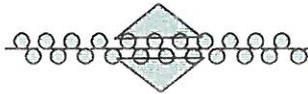
9.4.1

Die privaten Grünflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch naturnah zu gestalten.

9.4.2

Im Bereich von Büros und Verwaltungsgebäuden ist ein Anteil an Ziergehölzen – nicht-heimischen Blüfengehölze und Kulturformen – von bis zu 50 % an der Gesamtpflanzung in diesem Bereich zulässig.

9.4.3



Bei einer Unterteilung der Bauquartiere "B", "C", "D", "G", "H" und "I" in kleinere Einheiten sind entlang dieser Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben mehrreihige Gehölzpflanzungen (Breite 6 m) als mehrreihige Anpflanzung aus Sträuchern, klein- und großkronigen Bäumen vorzunehmen. Ausgehend von der Grundstücksgrenze sind beidseitig der Grenzlinie mindestens 3 m breite Streifen als Grün- bzw. Pflanzfläche anzulegen und zu pflegen. Pro 60 m² Gehölzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Arten wie unter Punkt 9.2.9.

Pflanzqualität:

Sträucher 2xv.. h 100 - 150 cm

Bäume Hochstamm 3xv., StU 18-20 cm

9.4.4

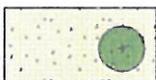


Entlang der Grundstücksgrenzen bzw. in den Bauquartieren "E" und "G" entlang der Abgrenzungslinie zu den von Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksteilen ist eine Pappelreihe als Sichtschutz und räumlich gliederndes Element vorzusehen, sinngemäß Planzeichen zu pflanzen, und mit niedrigen bis mittelhohen heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

Populus nigra "Italica" - Säulen-Pappel

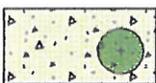
Pflanzqualität: Solitär 3xv, mit Drahtballierung, StU 18-20 cm.

9.4.5



Parkartige Bepflanzung der Grünkeile mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen etc. Artenauswahl gemäß Punkt 9.2.9. Die offenen Flächen sind als Wiesenansaat herzustellen und extensiv zu pflegen.

9.4.6



Magerrasenflächen auf exponierten Böschungsf lächen..

9.4.7



Flächige naturnahe Strauchpflanzungen (Baumhecken) als Gliederungs- und Sichtschutzelemente. Artenauswahl gemäß Punkt 9.2.9.

9.4.8

Die privaten Stellplätze sind möglichst im vorderen Grundstücksteil (straßenseitig) anzulegen. Eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen. Sie sind mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

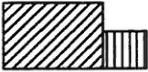
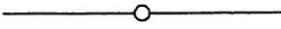
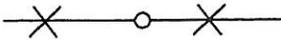
Die versiegelten Flächen für Zu- und Ausfahrten sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

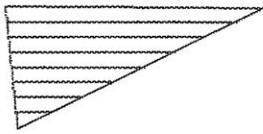
- 9.4.9 Bei senkrecht angeordneten Stellplätzen ist zur Beschattung der Fläche pro 4 Pkw ein standortgerechter Baum (Hochstamm StU 18-20 cm, Baumscheibe mind. 2 m x 2 m) zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen.
- 9.4.10 Bei großen Parkplätzen (Bauquartier "B") sind zwischen den Parkzeilen und seitlich mindestens 2 m breite durchgehende Pflanzbeete anzulegen und mit Sträuchern und standortgerechten Großbäumen zu bepflanzen. Abstand der Bäume max. 10 m.
- Pflanzqualität: Hochstamm 4xv., StU 18-20 cm.
- 9.4.11 Für größere ungegliederte und fensterlose Wandabschnitte wird eine Begrünung mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen vorgeschrieben. 80 % dieser Fassadenflächen sind zu begrünen. Die Pflanzbeete entlang der Gebäude sind mindestens 50 cm breit und durch einen Rand- oder Bordstein von befahrbaren Flächen abgetrennt herzustellen.
- Folgende Arten sind zu verwenden:
- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
 - Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
 - Fallopia aubertii - Knöterich
 - Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
 - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- 9.4.12 Bei Flachdächern sind mindestens 70 % der Dachfläche extensiv - vegetationstechnisch zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist.
- 9.5 Einfriedungen
- 9.5.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als Metall- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.
- Sie sind beidseitig durch Strauchbepflanzung einzugrünen.
- 9.5.2 Sockel sind nicht zulässig.
- 9.6 Freiflächengestaltungspläne
- 9.6.1 Zum Bauantrag ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan eizureichen.

10. Aufhebung früherer Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne.

C. HINWEISE

1.  Flurstücknummer, z.B. 768
2.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6.  Pavillon
7.  Böschungsfuß
8.  Maßangabe in Metern, z.B. 2,5 m
9.  Standort Trafostation
10.  Höhenangabe in Metern, z.B. 1,0 m
11. Bei sämtlichen Bauvorhaben ist zu beachten, daß sie vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen sein müssen.
12. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern
13. Bei der Pflege der parkartig gestalteten Grünkeile, der mehrreihig abgestuften und geschlossenen Gehölzpflanzungen, ist auf Herbizideinsatz zu verzichten.
14. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll gesammelt und z.T. nach Möglichkeit der einzelnen Betriebe als Brauchwasser genutzt werden. Der Rest soll breitflächig versickert werden. Um bei starkem Regen eine Überstauung der Grundstücke zu vermeiden, sind ausreichend große Stauräume und Sickerflächen zu errichten.
15.  Vorschlag Baumstandort (siehe 9.4.10)

16.  Bestehende oberirdische Leitungen
17.  Bestehende unterirdische Leitungen
18.  Standort Werbeturm
19.  Treppe
20. TGa Sammeltiefgarage
21. In unmittelbarer Nähe der 110 kV-Bahnstromleitung ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
22.  Sichtdreieck
23. Bauanträge, die abwasserintensive Betriebe zum Inhalt haben, sind dem Wasserwirtschaftsamt Freising zur Beurteilung vorzulegen.