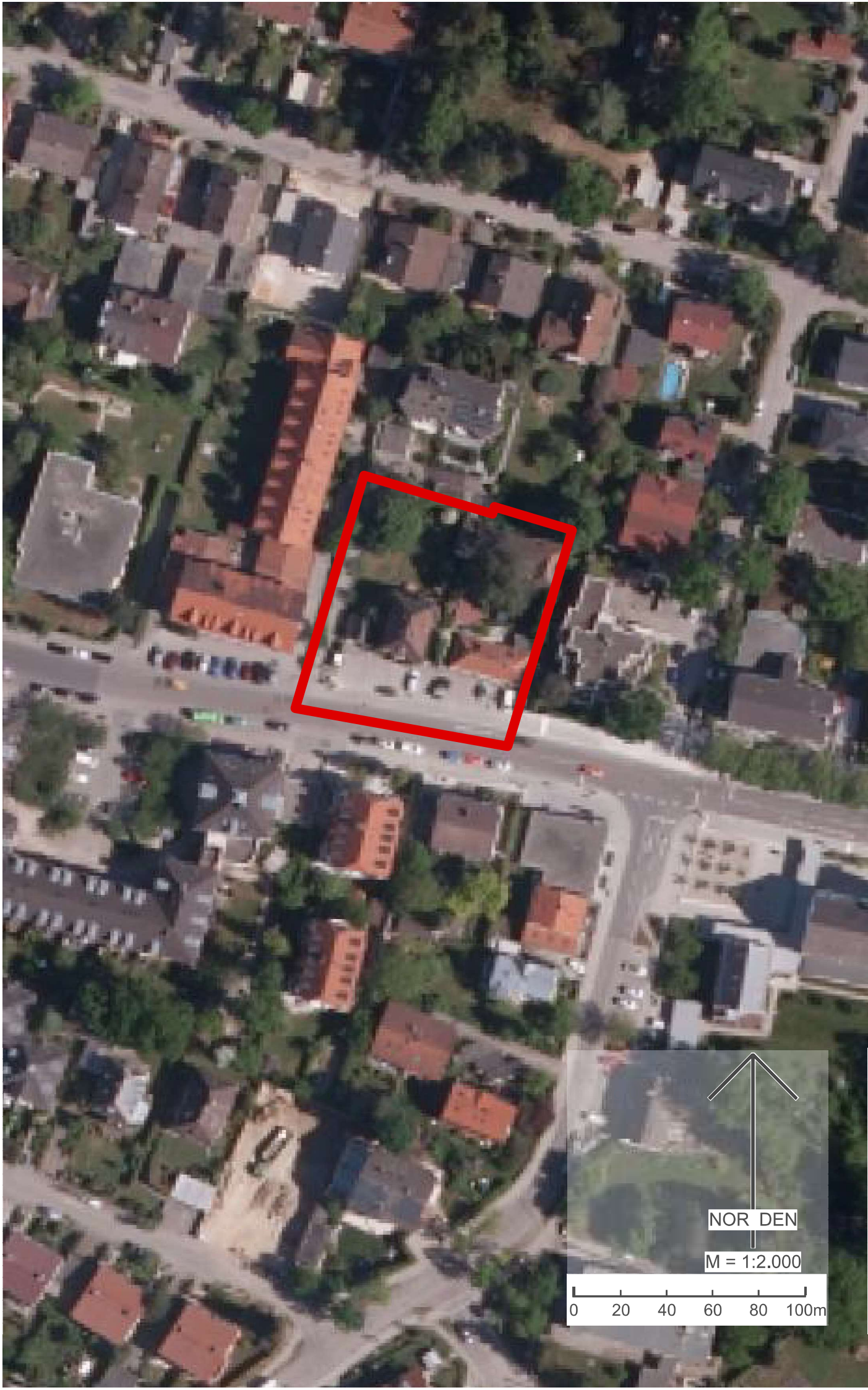
Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 Grundstücke Hauptstraße 27 und 27a

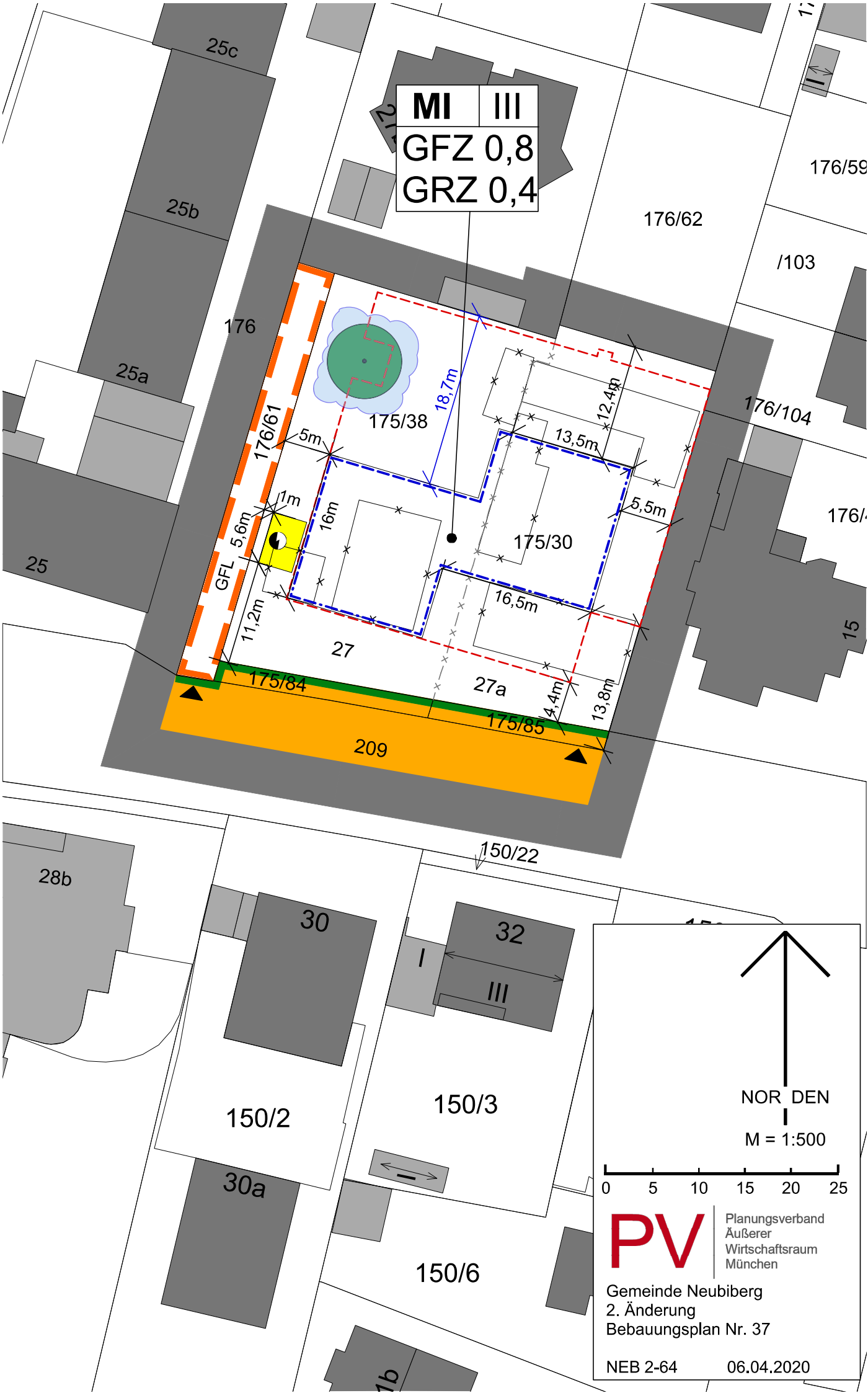
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Wißmann, Marx

Aktenzeichen	NEB 2-64
Plandatum	06.04.2020 (2. Entwurf) 27.01.2020 (Entwurf) 29.07.2019 (Vorentwurf), ergänzt am 19.08.2019

Satzung

Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.


NOR DEN
M = 1:2.000
0
20
40
60
80
100m


MI III
GFZ 0,8
GRZ 0,4
25c
25b
25a
25
176
176/61
175/38
18,7m
12,4m
13,5m
5m
1m
5,6m
16m
GFL
175/30
5,5m
16,5m
11,2m
27
175/84
27a
4,4m
13,8m
175/85
209
176/62
/103
176/59
176/104
15
150/22
28b
30
32
I
III
150/2
150/3
30a
150/6
NOR DEN
M = 1:500
0 5 10 15 20 25
PV
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Gemeinde Neubiberg
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 37
NEB 2-64
06.04.2020

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Hauptstrasse“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Neubiberg Nr. 37 „Hauptstrasse“ i.d.F.v. 06.11.2001.

A Festsetzung durch Planzeichen

1 Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind die Nutzungen nach Nr. 6, 7 und 8 ausgeschlossen. Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 GFZ 0,8 Höchstzulässige Geschossflächenzahl, 0,8

1.4 GRZ 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl, 0,4

1.5 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 3

1.6 öffentliche Verkehrsfläche

1.7 GFL eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 175/30 und 175/38 zu belastende Fläche

1.8 Baugrenze

1.9 Straßenbegrenzungslinie

1.10 Grundstückszufahrt

1.11 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

1.12 Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Trafo)

1.13 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Festsetzungen durch Text

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen im Änderungsbereich bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

1.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 v. H. der zulässigen Grundfläche nach A 1.4 festgesetzt.

2 Bauweise

2.1 Im Bebauungsplangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei dreigeschossigen Gebäuden Dachneigungen bis 45° zulässig.

3.2 Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 60 cm betragen, am Ortgang max. 30 cm.

3.3 Die Anordnung von Dacheinschnitten ist unzulässig.

3.4 Dachgauben sind bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m und nur im stehenden Format mit größerer Höhe als Breite zulässig.

3.5 Werbeanlagen sind nur als eben an der Gebäudewand anliegende Werbetafeln oder -kästen, Einzelschriftzeichen oder grafische Darstellungen („Wandanlagen“) oder als Werbeausleger senkrecht zur Gebäudewand zulässig. Diese sind nur unterhalb der Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses zulässig, die Bauhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Es sind maximal drei Werbeanlagen je Gebäudewand zulässig.

Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten. Ebenso unzulässig sind bewegliche, mit bewegten oder veränderbaren Licht- oder Bildeffekten versehene oder tongebende Werbeanlagen.

4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 175/30 und 175/38 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 32 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur in einem Abstand von mindestens 20 m von der Straßenbegrenzungslinie. Hiervon ausgenommen sind offene Fahrradabstellanlagen.

4.2 Anlage für Mülltonnenabstell- bzw. Sammelstellen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diejenigen Mülltonnenabstell- und Sammelstellen, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sind nur in den hinteren Grundstücksteilen ab einer Entfernung von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3 Garagen und Stellplätze sind in ausreichendem Maße für alle entsprechenden Nutzungen nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MABL Nr. 6/1978 über den Vollzug des Art. 62 und 63 der BayBO vom 12.2.1978) vorzusehen. Für die Wohnnutzung wird abweichend ein Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 7 Stellplätze zulässig. Ab 8 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage anzuordnen.

4.4 Der Stellplatzbedarf und die Gestaltung von Fahrradabstellplätzen für Fahrräder richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 8. April 2014.

4.5 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm auszuführen.

4.6 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und in den im Bebauungsplan als Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht im straßenseitigen Teil des Baugrundstücks innerhalb einer Entfernung von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie. Zur Oberflächengestaltung wird auf die Festsetzung B 7.6 verwiesen.

4.7 Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten „Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen“ und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, und zwar im Bereich der gekennzeichneten Grundstückszufahrten.

4.8 Tiefgaragen sind

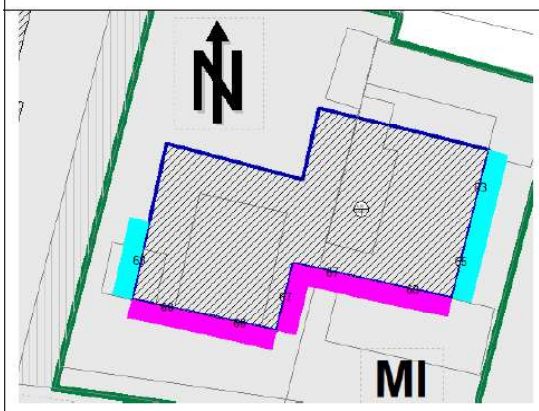
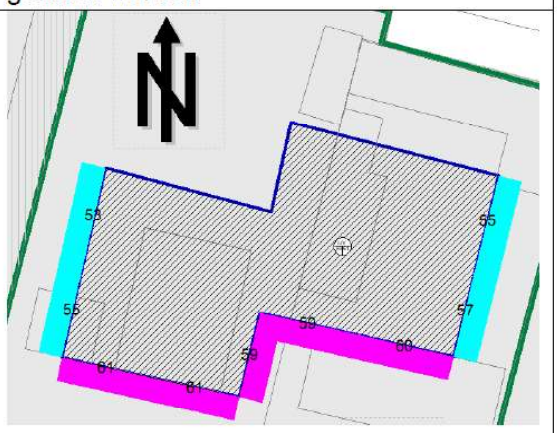
- in Form eines geschlossenen Bauwerks auszuführen.
- Mit schallabsorbierend verkleideten Wänden und Decken auszustatten (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bis 500 Hz).

5 Immissionsschutz

5.1 Bauschalldämm-Maß für den Neubau

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind, sofern nicht durch Planzeichen gesondert gekennzeichnet, Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile, gegen Verkehrslärm zu schützen.

	Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w,ges}$ = 35 dB
	Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume	$R'_{w,ges}$ = 30 dB
	Lärmpegelbereich IV	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w,ges}$ = 40 dB
	Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume	$R'_{w,ges}$ = 35 dB
	Lärmpegelbereich V	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w,ges}$ = 45 dB
	Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume	$R'_{w,ges}$ = 40 dB

schutzbedürftige Aufenthaltsräume	A) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
	

5.2 Grundrissorientierung für Neubauten

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Spalte (A) gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

<u>Alternativ bestehen die folgenden Möglichkeiten:</u>

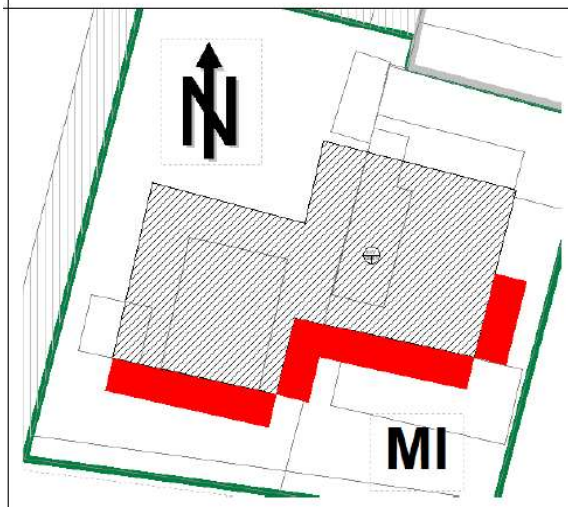
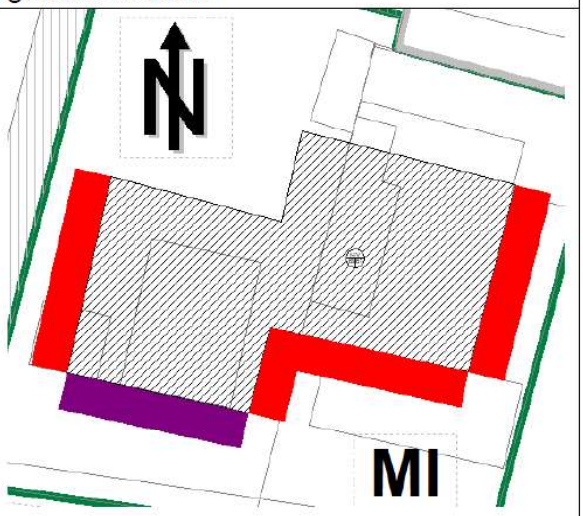
a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudebauteil) enthält.

Oder

b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau wie Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc., besondere Fensterkonstruktionen oder glw. vorgesehen wird. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c. In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L'_{p,innen}$ = 30 dB(A) zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Abschnitt a) oder b) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann. Im Büro und schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.

schutzbedürftige Aufenthaltsräume	A) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
	

6 Einfriedungen

6.1 Als Einfriedungen sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur sockellose Einfriedungen mit Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Als Stützen dürfen dabei nur Eisenprofile geringen Querschnittes verwendet werden. An den vorderen Grundstücksgrenzen zur Hauptstraße sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

7 Grünordnung

7.1 zu erhaltender Baum

7.2 Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, abgängige Bäume sind in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

7.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder Stellplätze erforderlich sind, zu begrünen. Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum mindestens der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm). Der vorhandene Baumbestand kann, sofern er den festgesetzten Anforderungen entspricht, angerechnet werden.

7.4 Pro angefangener 100 qm Grundstücksfläche sind zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe). Der vorhandene Strauchbestand kann, sofern er den festgesetzten Anforderungen entspricht, angerechnet werden.

7.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Baumpflanzungen, die aufgrund Ausfalls der Erstbegrünung innerhalb der ersten beiden Jahre nach Pflanzung erforderlich werden, sind in der Mindestpflanzqualität gemäß B 7.3 auszuführen und nicht als Ersatzpflanzung zu werten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in einer gleichwertigen Gehölzart und derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Ersatzpflanzung: Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm; Mindestpflanzqualität für Sträucher: versetzte Sträucher, 60-100 cm Höhe).

7.6 Befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, und oberirdische Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) anzulegen.

7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

C Hinweise durch Planzeichen

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 z. B. 175/30 Flurstücksnummer, z. B. 175/30

3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 abzubrechende Bebauung

5

Nutzungsart	Geschossigkeit
Höchstzulässige GFZ	
Höchstzulässige GRZ	

Nutzungsschablone

D Hinweise durch Text

1 Die Gemeinde bietet zur Optimierung aller geplanten Bauvorhaben bereits während der Planungsphase eine ausführliche Bauberatung an, in der Hinweise zur Gestaltung, zur Ausführung von Fahrradstellplätzen, zur Energieeinsparung, zum Klimaschutz und zur Grünordnung gegeben werden können. Auch eine Beratung zur Nutzung von Förderprogrammen der Gemeinde wird angeboten. Weitere Informationen sind unter www.neubiberg.de abrufbar.

2 Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst qualitätvoll und einwandfrei zu errichten, zu ändern und instand zu halten. Bauliche Anlagen sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich einwandfrei in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einfügen und das charakteristische Ortsbild in seiner eigenständigen Prägung nicht beeinträchtigen, sondern erhalten, wiederherstellen oder maßvoll weiterentwickeln.

3 Klimaschutz

Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO_2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind z. B. Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.

4 Artenschutz

Die Entfernung der Bäume, sofern notwendig, darf nur in der brutfreien Zeit (vom 1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Vor der Fällung im Winterhalbjahr sind die Bäume auf das Vorhandensein von Winterquartieren (Höhlen, Spalten von Fledermäusen) bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu untersuchen. Bei Vorhandensein ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Grünordnung

5.1 Die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind ab Beginn der Bauarbeiten anzuwenden. Ferner ist die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten sind die Starkwurzeln des zu erhaltenden Baumes (Winterlinde) zu sondieren. Beeinträchtigungen des Wurzelkörpers im Schutzbereich des zu erhaltenden Baumes, Kronentraufe zzgl. 1,5 m, sind zu unterlassen. Hier ist ggf. eine Wurzelbrücke herzustellen. Versiegelte Flächen im Schutzbereich sind, wie generell (vgl. B 7.6), in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2 Im Abstand von 2,50 m zu den Wasser- und Erdgasleitungen ist auf Baumpflanzungen zu verzichten. Zwischen Schmutzwasserkanal und geplanten Pflanzungen sowie vorhandenen Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Neupflanzungen ist der Verlauf der Stromkabel zu berücksichtigen.

5.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

5.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude
- Befestigte und zu begrünende Flächen
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

5.5 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Gleditsia triacanthos (Gleditschie)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Heimische Obstbäume
Hecken:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
~~Ribes alpinnen (Alpen-)johannisbeere~~
Taxus baccata (Eibe)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

5.6 Beleuchtete Werbeanlagen sollen mit einer Nachtabschaltung für die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr versehen werden.

6 Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die Vorgaben der dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann Niederschlagswasser in vielen Fällen erlaubnisfrei versickert werden. Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen.

Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen.

Andernfalls ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser beim Landratsamt München ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu stellen. Der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen ist in der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) geregelt.

Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i.d.R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die Bemessung

nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erforderlich.

7 Bodenschutz

7.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Er ist gemäß § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Da der Oberboden nicht tragfähig ist, ist er, soweit es im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich ist, abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst vor Ort wieder zu verwenden.

7.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

8 Brandschutz

8.1 Für Nutzungseinheiten mit mind. einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mind. zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

8.2 Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden. Die Benutzbarkeit der vorhandenen Rettungswege (hier insbesondere die Aufstellflächen für die Leitern der Feuerwehr für die Bestandsgebäude) darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

10 Immissionsschutz

Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.
Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Die Tore der Tiefgaragenein- und -ausfahrten müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Die Abdeckung der Regenrinnen vor den Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Neubiberg eingesehen werden.

Der Nachweis nach Punkt 5 der Festsetzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Das in Punkt 5.1 angegebene Gesamtbauschalldämmmaß resultiert aus der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr (Prognose 2035) sowie den Bushaltestellen 211, 212 und 229.

Sofern mit Gewerbelärm zu rechnen ist, ist das daraus resultierende Gesamtbauschalldämmmaß unter Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm:1998 in Anlage 4, Spalte 5 der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 von C. Hentschel Consult Proj.Nr. 1982-2019, Oktober 2019 aufgezeigt.

Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109- 1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Die Anforderung mit Berücksichtigung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm:1998 für das Gewerbe ist in Anlage 4, Spalte 8 und 9 der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 von C. Hentschel Consult Proj.Nr. 1982-2019, Oktober 2019 aufgezeigt.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} - Werts erfüllt wird.

11 Je eigenständigem Grundstück ist ein Sammelplatz für Restmüll und für wiederverwertbare Abfälle (Papier, ggf. Glas usw.) vorzusehen. Die notwendigen Flächen zur Sammlung von Abfallbehältern können sich auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen befinden, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

Am Abfuhrtag müssen die Müllbehälter eigenständig an der Hauptstraße zur Abholung bereitgestellt werden

Auf die Nutzung einer Biotonne wird hingewiesen. Im Regelfall ist je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.

12 Die genannten DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den .....
	..... **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Neubiberg, den .....
	..... Günter Heyland, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …….. die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

4. Die Gemeinde Neubiberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubiberg, den .....

(Siegel) .....
Günter Heyland, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neubiberg, den .....

(Siegel) .....
Günter Heyland, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neubiberg, den .....

(Siegel) .....
Günter Heyland, Bürgermeister