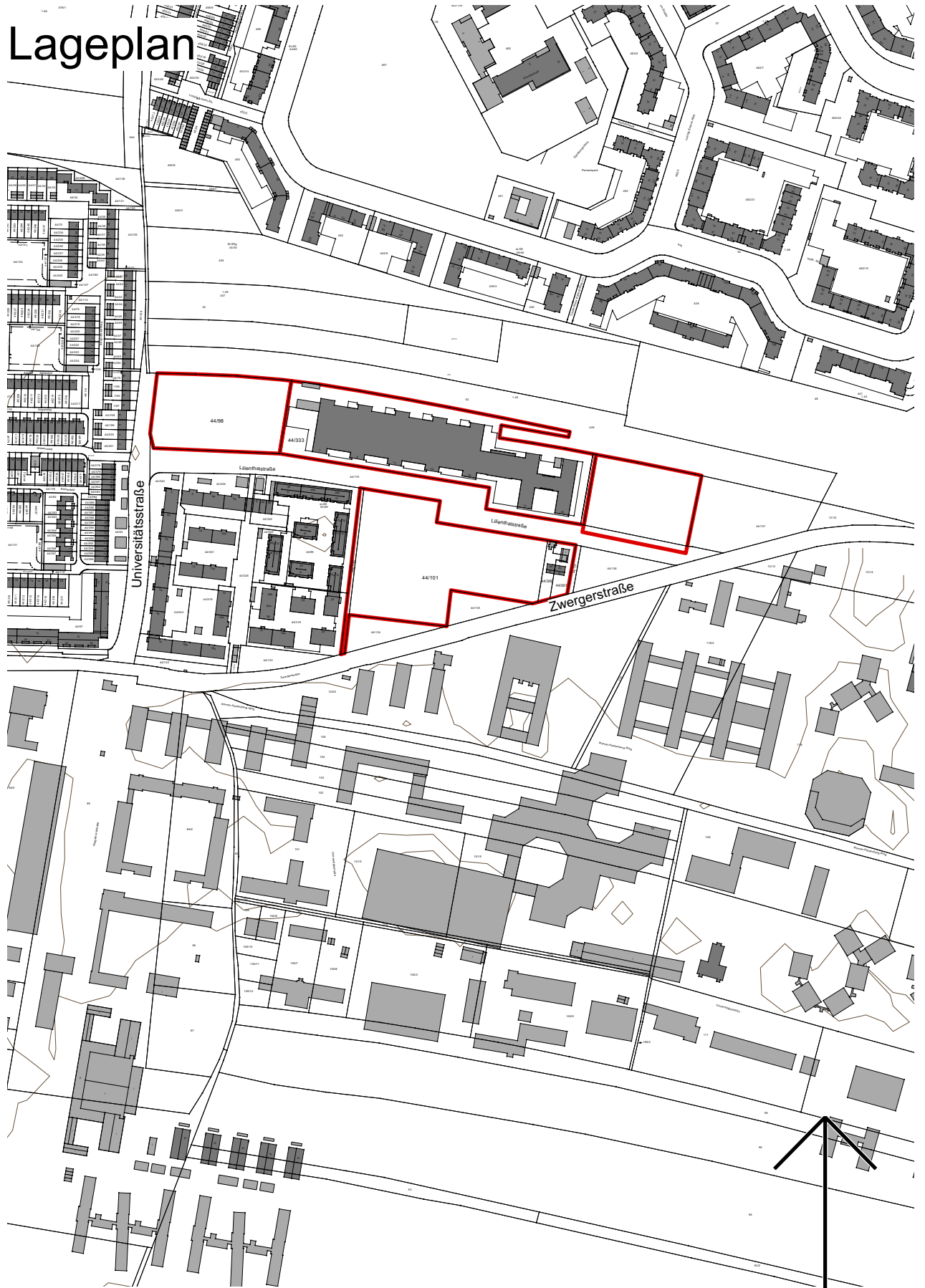


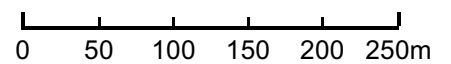
Lageplan



NOR DEN

M = 1:5.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seiner Geltungsbereiche 1, 2, und 4 die Festsetzungen des Bebauungsplans Neubiberg Nr. 52, rechtskräftig seit 09.10.1996 einschließlich der 2. Änderung, Bereich 6, rechtskräftig seit 23.07.1998, der 5. Änderung, Teil 2, rechtskräftig seit 24.08.2000, der 7. Änderung, rechtskräftig seit 26.09.2002 und der 10. Änderung, rechtskräftig seit 02.06.2005. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der Änderungen gelten im Übrigen weiter.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs 3 die Festsetzungen des Bebauungsplans Neubiberg Nr. 52, rechtskräftig seit 09.10.1996 einschließlich der 2. Änderung, Bereich 6, rechtskräftig seit 23.07.1998, der 7. Änderung, rechtskräftig seit 26.09.2002 und der 10. Änderung, rechtskräftig seit 02.06.2005.

A Geltungsbereiche

1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan umfasst vier Geltungsbereiche. Deren Umgriffe sind in der Planzeichnung mit der Signatur nach A 1 festgesetzt.

2 Geltungsbereich mit Nummer, z. B. Geltungsbereich 1

B Festsetzungen für die Geltungsbereiche 1, 2, 4

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 1 (Fl.-Nr. 44/98) werden eine Grundfläche von 6.790 m² und eine Geschossfläche von 10.208 m² festgesetzt.

1.2 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 2 (Fl.-Nr. 44/333) wird eine Grundfläche von 15.730 m² und eine Geschossfläche von 23.535 m² festgesetzt.

1.3 Für die Bauflächen im Geltungsbereich 4 (Fl.-Nrn. 44/100, 44/101, 44/300, 44/301) werden folgende Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) festgesetzt:

1.3.1 Für die Flächen der in der Planzeichnung dargestellten Grundstücke Fl.-Nr. 44/100 und 44/101, die als ein Baugrundstück definiert werden: GR: 13.346 m²; GF: 18.143 m². Die festgesetzte Grundfläche darf auf dieser Fläche durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

- 1.3.2 Für die Fläche des in der Planzeichnung dargestellten Grundstücks Fl.-Nr. 44/300, das als ein Baugrundstück definiert wird: GR: 61 m²; GF: 181 m². Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,38 überschritten werden.
- 1.3.3 Für die Fläche des in der Planzeichnung dargestellten Grundstücks Fl.-Nr. 44/301, das als ein Baugrundstück definiert wird: GR: 78 m²; GF: 232 m². Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,42 überschritten werden.

C Festsetzungen für den Geltungsbereich 3

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Forschung und Dienstleistung“

1.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- Forschungseinrichtungen für Wissenschaft und Technologie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerflächen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.


2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 5.228** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 5.228 m²

- 2.1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.




- 2.2 **GF 7.841** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 7.841 m²

- 2.3 Die Flächen für Tiefgaragenabfahrten bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

- 2.4  **545,78** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 545,78 m ü. NHN

- 2.5 **FH 17,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 17,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 2.6 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV

- 2.7  Abgrenzungen unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe)
- 2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Auf einer Fläche von 300 m² innerhalb der Baugrenze ist eine Abgrabung bis zu einer Tiefe von 1,20 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 2.9 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,2 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt.
- 4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 4.1  Fläche für Tiefgarage
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Tiefgaragenrampen sind allseitig einzuhausen.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 4.3 Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 4.4 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Als Dachformen sind nur zulässig Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 11° und 18°.
- 5.2 Wird ein viertes Vollgeschoss ausgebildet, so ist dieses nur als um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetztes Terrassengeschoss zulässig.
- 5.3 Dachaufbauten, wie z. B. Gauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Technische Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsrohre bis zu einer Fläche von 5 m² je Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der Dachfläche.

- 5.4 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dächern nur als in oder parallel auf der Dachfläche liegende Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig.
- 5.5 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind als in oder parallel auf der Dachfläche liegende Anlagen sowie als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufständigung bei Flachdächern über der Dachfläche beträgt 1,5 m. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständigung zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 0,5 m.
- 5.6 Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche, Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 75% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 5.7 Wandflächen, Fenster und Türen sind mit hellen Farbtönen oder unbunten dunklen Farbtönen herzustellen. Neben Putz, Beton, Naturstein und Holz sind Metallprofile und Glas zulässig.
- 5.8 Je Gebäude darf nur eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 8 m² errichtet werden. Eine Anstrahlung der Werbeanlage ist nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem insektenfreundlichem Licht zulässig. Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Ein-/ Ausfahrtsbereich

Die Einfahrt/ Ausfahrt zum Baugrundstück ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7 Grünordnung

7.1  Fläche zum Anpflanzen

7.1.1 Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten geschnittenen Hecken und Stauden zu bepflanzen.

- 7.2 Unbebaute Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Rettungswege oder oberirdische Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. bis II. Wuchsordnung (Mindeststammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe) zu pflanzen. Bereits vorhandene, vitale Gehölze, die den Mindestanforderungen entsprechen, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit einem Klettergehölz je 2,0 laufenden Metern zu begrünen. Für Pflanzungen von Klettergehölzen sind standortgerechte, heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm mit mindestens 8 Trieben zu verwenden.
- 7.3 Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Bewegungsflächen sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Dränpflaster, Dränasphalt, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau o.ä.) anzulegen.
- 7.4 Tiefgaragen sind mit 100 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu bedecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind überbaute und gem. C 7.3 befestigte Zuwegungen.
- 7.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 7.6 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.

8 Immissionsschutz

8.1 Baulicher Schallschutz

- 8.1.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:

Bei Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit: erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB




Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

- 8.1.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
- 8.1.3 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 8.2 Luftwärmepumpen
- 8.2.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $LWA = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.
- 8.2.2 Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 44/102
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung

- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung für die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und die Begrünung von oberirdischen Flächen in der Gemeinde Neubiberg (Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung – StFStS)
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen der Gemeinde Neubiberg (Einfriedungssatzung)
 - Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Neubiberg (Baumschutzverordnung)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden einzelne Vorgaben der Satzungen/Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans geändert oder ersetzt.

Es gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in den Gemeinden Aying, Brunthal, Höhenkirchen-Siegersbrunn, Hohenbrunn, Putzbrunn und Neubiberg (Abfallwirtschaftssatzung Zweckverband München Südost AbfWSZwV) in der jeweils gültigen Fassung.

- 6 Die Gemeinde bietet zur Optimierung aller geplanten Bauvorhaben bereits während der Planungsphase eine ausführliche Bauberatung an, in der Hinweise zur Gestaltung, 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.
- 7 Allgemeine Anforderungen an die bauliche Gestaltung: Bauliche Anlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst qualitativ 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.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 8.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan 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

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden. Im Abstand von 2,5 m zu den Wasser- und Erdgasleitungen, bzw. den Stromkabeln, ist auf Baumpflanzungen zu verzichten. Zu Hydranten, Fernwärmeleitungen und Schächten ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. 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.

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

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Bergulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 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)

- 8.5 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und geringem Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 29 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 21 - 28 m³ (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen II. bis III. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.

9 Artenschutz

9.1 Gehölzrodungen und -fällungen dürfen, sofern notwendig, 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.

9.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Außenbeleuchtungen an Gebäuden und für Wege sind mit nicht blendendem, insektenfreundlichem Licht auszuführen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwiefern eine technische Ausgestaltung (Steuerung, angepasst an natürliche Lichtverhältnisse, Nutzerbedarf, Regelung von Intensität und Helligkeit, Berücksichtigung von Abstrahlrichtung, Streulicht, Leuchtflächengröße etc.) ermöglicht werden kann, die eine Beeinträchtigung auch anderer nacht- und tagaktiver Organismengruppen (Säuger, Vögel, Spinnen etc.) ausschließt bzw. minimiert.

10 Klimaschutz

10.1 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 CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Dafür sind z. B. Nahwärmekonzepte (BHKW), die Unterschreitung der GEG (Gebäudeenergiegesetz)-Standards oder die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zu prüfen.

10.2 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen (www.bestellen.bayern.de/shop-link/lfw_was_00157.htm)

11 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 12 Bodenschutz
- 12.1 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.
- 12.2 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).
- 13 Wasserwirtschaft
- 13.1.1 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.
- 13.1.2 Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
- 13.1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 13.1.4 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.

- 13.1.5 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 13.1.6 Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband München Süd-Ost ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Abwässer sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.
- 13.1.7 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von größer 800 qm ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 14 Brandschutz
- 14.1 Der Art. 5 BayBO ist bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den Grundstücken zu beachten.
- 14.2 Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der örtlichen Situation zu erfolgen.
- 15 Abfallwirtschaft:
- Für Betriebswohnungen sind Flächen für die Bereitstellung von Restmüllbehältern und einer Biotonne einzuplanen.
- 16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil B) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Die genannten DIN-Normen können auch in der Gemeindeverwaltung Neubiberg eingesehen werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. 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 Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde vom Gemeinderat am 17.10.2011 gefasst und am 25.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Am 14.11.2022 hat der Gemeinderat die Konkretisierung der Planungsziele beschlossen und diese am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.11.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 bis 21.12.2022 stattgefunden (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Die Vorabeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.11.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 bis 21.12.2022 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des vom Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss am 03.04.2023 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.04.2023 (Wechsel in das Regelverfahren) hat in der Zeit vom 12.04.2023 bis 17.05.2023 stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2023 wurde vom Gemeinderat am 19.06.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neubiberg, den

(Siegel)

.....
(Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister)