D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet SO Technologie-Campus mit Landschaftspark und Landwirtschaft mit Photovoltaik

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Technologie- und Forschungseinrichtungen, einer Fläche für Landwirtschaft in Kombination mit Photovoltaikanlagen sowie einem öffentlich zugänglichen Landschaftspark. Das Sondergebiet besteht aus den Teilbaugebieten SO (1), SO (2) und SO (3).

1.2 Im Sondergebiet SO (1) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Bürogebäude
- Technologieeinrichtungen und -unternehmen
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und -unternehmen
- Hotel mit Konferenzangeboten und Gastronomie mit bis zu 200 Betten
- der Versorgung des Gebietes dienende gastronomische Einrichtungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m^2
- der Versorgung des Gebietes dienende soziale Einrichtungen, insbesondere zur Kinderbetreuung
- nicht störende Anlagen und Flächen für Sport, Freizeit und Erholung
- dem Gebiet dienende Erschließungs- und Versorgungsanlagen, insbesondere Wege
- die gem. Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg erforderlichen Stellplätze

1.3 Im Sondergebiet SO (2) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Flächen für die Landwirtschaft
- Aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Technische und bauliche Nebenanlagen, die dem Betrieb der Solaranlagen dienen
- erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur

1.4 Im Sondergebiet SO (3) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Landschaftspark
- untergeordnete Erschließungs- und Versorgungsanlagen

1.5 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im SO (1) darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Im SO (2) darf die gemäß Planzeichnung zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht überschritten werden.

2.3 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.4 Im SO (1) beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf den Höhenbezugspunkt 547,50 m NHN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe entspricht der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut.

2.5 Im SO (2) darf die Gesamthöhe der Photovoltaik-Module einschließlich Tragekonstruktion 10,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 546 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten. Eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m ist einzuhalten. Die maximale Höhe für bauliche Nebenanlagen beträgt 3,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 546 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

3 Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen, Hydranten, Beleuchtungen, Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung, bis zu maximal 10 oberirdische Fahrradabstellplätze je Hauseingang, Gastronomie-Außenbereiche sowie Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen einschließlich zugehöriger Gerätehäuser.

4 Parkhäuser, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

4.1 Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb der Bauräume und innerhalb der festgesetzten Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4.2 Kfz-Stellplätze sind vollständig innerhalb der Tiefgaragen oder des Parkhauses unterzubringen. Zulässig sind 5 Kurzzeitstellplätze für das Hotel im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsfläche nördlich des östlichsten Bauraumes mit einer zulässigen Wandhöhe von 25,0 m im Sondergebiet SO (1).

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die planzeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ dient als flexibel nutzbare Platzfläche zum Aufenthalt und der Erholung der Öffentlichkeit sowie als Wegeverbindung.

6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden mit 0,2 H festgesetzt, sofern sich nicht geringere Abstandsflächentiefen aus den Baugrenzen mit den festgesetzten Wandhöhen ergeben.

7 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dach- und Fassadenbegrünung

7.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

7.2 Bei Flachdächern dürfen technische Dachaufbauten eine Höhe von 3,50 m gemessen ab der Oberkante Dachhaut (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie dürfen einen Anteil von 40 % der Dachfläche nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung auf 40 % gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

7.3 Flachdächer sind auf mind. 60 % der Dachfläche zu begrünen. Flachdächer von Parkhäusern sind auf mind. 70 % der Dachfläche zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 20 cm vorzusehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

7.4 Die gemäß Planzeichnung zu begrünenden Fassaden sind bis zu einer Höhe von 10 m zu mind. 20 % der Fassadenfläche der unteren 10 Meter mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nebenanlagen wie Müllhäuser und Seitenwände von Tiefgaragen sind vollständig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8 Werbeanlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Einfriedungen

10.1 Im SO (1) und SO (3) sind Einfriedungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:

a) notwendige Einfriedungen von Freispielfächen für Kindertagesstätten,

b) Ballfangzäune von Sport- und Spielanlagen sowie

c) Absturzsicherungen im Bereich von Lichtschächten.

10.2 Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten mit Ausnahme von Ballfangzäunen mit einer max. Gesamthöhe von 5,0 m. Einfriedungen von Kindertagesstätten sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 8 cm, Ballfangzäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorzusehen. Im SO (2) sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm und nur in Kombination mit einer Hecke bzw. Benjes-Hecke zulässig. Absturzsicherungen im SO (1) sind in geschlossener Form auszuführen.

11 Aufschüttungen

11.1 Zulässig sind folgende Aufschüttungen:

a)Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwälle sind Aufschüttungen bis maximal 548 m ü. NHN (nördlicher Wall) und max. 553 m ü. NHN (südlicher Wall) zulässig.

b) Innerhalb des SO (1) sind Aufschüttungen bis maximal 547,5 m ü NHN zulässig.

c)Innerhalb des SO (3.2) sind Aufschüttungen bis maximal 547 m ü. NHN zulässig.

12 Versickerung

12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des SO (1) ist im jeweiligen Grundstück oder in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Versickerungsbereichen im SO (2) über die belebte Bodenschicht zu versickern.

13 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen. Festgesetzte Neu- und Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.20 zu entsprechen.

13.2 Innerhalb des SO (1) sind mind. 40 % der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

13.3 Für mind. 50 % der als zu begrünen festgesetzten Dachflächen gemäß D.7.3 sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen.

13.4 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ im SO (1) sind mind. 3.700 m^2 Grundfläche dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen sowie mind. 23 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist ausschließlich innerhalb der planzeichnerisch definierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß A.9.6 zulässig.

13.5 Im SO (1) sind die gemäß Planzeichnung als landschaftsgerecht zu gestalten festgesetzten Teilflächen „A“ als arten- und blütenreiche Grünflächen herzustellen. Der Artenreichtum muss mind. 25 Arten / 25 m^2 betragen. Der Kräuteranteil muss mind. 50 % betragen.

13.6 Im SO (1) sind innerhalb der gemäß Planzeichnung als landschaftsgerech zu gstalten festgesetzten Teilflächen „A“ mind. 30 Bäume zu pflanzen. Im SO (1) sind innerhalb der gemäß Planzeichnung als landschaftsgerecht zu gestalten festgesetzten Teilfläche „B“ mind. 40 Bäume zu pflanzen.

13.7 Im SO (1) sind innerhalb von gemäß Planzeichnung als landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen oberirdische bauliche Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu einer Fläche von maximal 1.700 m^2 zulässig.

13.8 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „C“ sind artenreiche Feldhecken bzw. -gehölze aus Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll 1,0 bis 1,5 Meter betragen. Je Teilfläche sind mind. zehn verschiedene Straucharten zu pflanzen.

13.9 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „D“ ist eine arten- und blütenreiche Wiese (FFH-LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“) aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 50 % betragen. Der Artenreichtum muss mind. 30 Arten / 25 m² betragen.

13.10 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“ ist eine trockenwarme Saum- bzw. Ruderalvegetation aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 70 % betragen. Der Artenreichtum muss mind. 25 Arten / 25 m² betragen.

13.11 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F“ ist mäßig extensiv genutztes Grünland aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 50 % betragen. Der Artenreichtum muss mind. 25 Arten / 25 m² betragen.

13.12 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „G“ sind mehrjährige Blühflächen aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 70 % betragen. Der Artenreichtum muss mind. 25 Arten / 25 m² betragen.

13.13 In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, und Sträuchern „H“ ist ein dichter Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen zu erhalten.

13.14 Innerhalb des Sondergebietes SO (3) sind Fußwege bis zu einer Gesamtfläche von maximal 3.500 m² zulässig.

13.15 Innerhalb des Sondergebietes sind sämtliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ mit sickerfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Dies gilt auch für die Fußwege gemäß D.13.14.

13.16 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von mind. 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise 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 wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

13.17 Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist ein durchwurzelbares, spartenfreies Mindestvolumen von mind. 36 m³ herzustellen.

13.18 Unterbaute Vegetationsflächen sind mit einem mind. 1,2 m mächtigen fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

13.19 Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zulässig. Darüber hinaus sind in den gemäß Planzeichnung als landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen ausschließlich gebietsheimische Sträucher und Bäume (gilt nicht für Obstbäume) sowie regionales Saatgut zulässig.

13.20 Die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen müssen folgenden Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen entsprechen:

Bäume mit Ausnahme von Obstbäumen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 20 bis 25 cm Stammumfang.

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm

Sträucher: 3 x verpflanzt, mind. 200 – 250 cm.

F. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

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

2 Artenschutz

2.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Grundwasser

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

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.3 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4.4 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5 Altlasten

5.1 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).

6 Kampfmittel

6.1 Bei baulichen Maßnahmen und Bodenbewegungen können Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich werden.

7 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug

7.1 Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen

8.1 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.

9 Denkmalschutz

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10 Grünordnung

10.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Sonstiges

11.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Gemeinde Neubiberg zur Einsicht bereit. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.