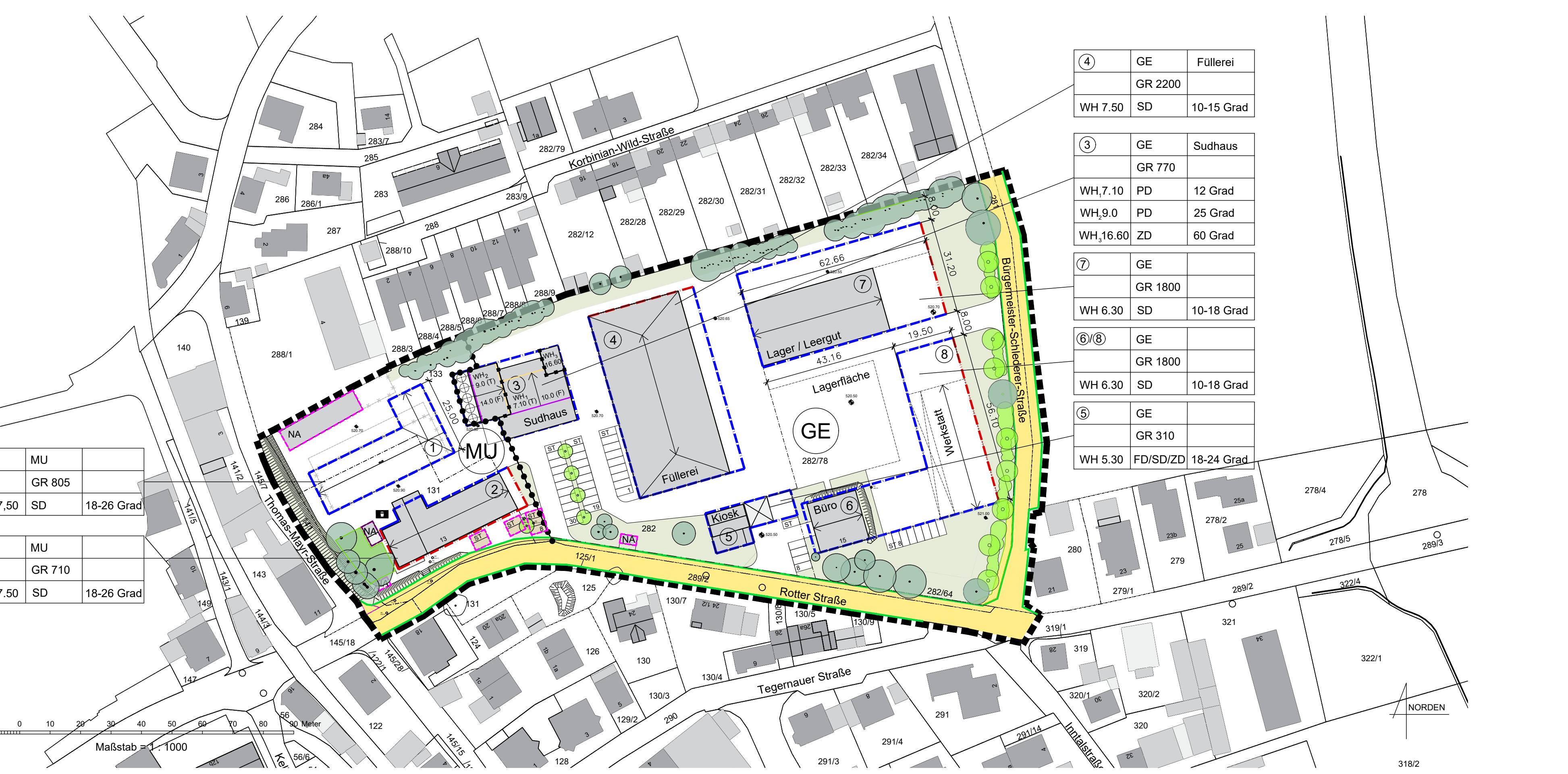


Bebauungsplan Nr. 97 „Rotter Straße - Brauereigelände Wildbräu / Heckerkeller“

Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerklärung:

1.0 FESTSETZUNGEN:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 MU Urbanes Gebiet
 (§6a BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)
 GE Gewerbegebiet
 (§§ BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- GR 190 Grundfläche als Höchstmaß, z.B: 190 m²
 H 520.80 Höhenbezugspunkt ü.NN zur Bemessung der Wandhöhe
 WH 10.10 maximal zulässige Wandhöhe, z.B: 10,10m

1.3 überbaute Grundstücksfächen

- Baugrenze
 Baulinie

1.4 gestalterische Festsetzungen

- PD Pultdach
 SD Satteldach
 FD Flachdach
 ZD Zeltdach
 ←→ verbindliche Färbefestigung

1.5 Flächen für Gemeinbedarf

- Flächen für Spielanlagen

1.6 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten
 Im urbane Gebiet (MU) - Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze

1.7 Grünflächen

- Fläche mit Pflanzgebot
 Private Grünfläche: Zweckbestimmung Biergarten
 Baum neu zu pflanzen
 Sonstiger, teilweise geschlossener Gehölzbestand, mit und ohne Angabe des Stamms - zu erhalten
 Baum zu erhalten

Teil B: Festsetzungen durch Text

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
 Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen
 ① Baufenster, z.B: Nr. 1
 ② Flurstückgrenzen
 ③ Flurstücknummern
 ④ Bestehender Baukörper
 ⑤ Planer Baukörper
 ⑥ Abbruch bestehender Baukörper
 ⑦ Im Gewerbegebiet (GE): Ruhender Verkehr / oberirdische Parkplätze Gestaltungsvorschlag mit Anzahl
 ⑧ ST 8

§1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird festgesetzt als:
 1.1 Urbanes Gebiet §6a BauNVO
 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 BauNVO
 2. Der Geltungsbereich (GE) sind folgende Nutzungen zulässig:
 2.1 Wohngebäude
 2.2 Geschäft- und Bürogäbude
 2.3 Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2.4 sonstige Gewerbebetriebe
 2.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke
 2.6 Im Urbane Gebiet die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sowie Anlage für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig
 2.7 Im Bauräum 2 des Urbane Gebietes (MU) ist eine Wohnung im Erdgeschoss unzulässig (§ 6 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
 2.8 Im Urbane Gebiet (MU) sind mindestens 1.400 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO) zu verwenden (§ 6a Abs. 4 BauNVO)
 3. Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen zulässig:
 3.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, einschließlich Anlagen für Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie
 3.2 Geschäfts- Büro und Verwaltungsbetrieb
 3.3 Im Gewerbegebiet können ausschließlich zugelassen werden:
 3.3.1 Lagerplätze, wenn Immobilienzulassung nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Immobilien die erforderlichen Richtwege eingehalten werden
 3.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsarbeiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 3.3.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3.3.4 Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 Vergnügungsstätten BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 3.3.5 Zusätzlich wird im Gewerbegebiet eine Tankstellennutzung ausgeschlossen.

§2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die planzeichenrischen und technisch festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR), sowie die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen.
 Die festgesetzte absolute Grundfläche je Bauwerk darf durch endgeschossige Terrassen und durch Balkone bis zu max. 20 v.H. übersteigen.
 Eine überbaute Grundstücksfäche im GE kann zugelassen werden für offene (nicht überdeckte) Lagerflächen und LKW-Ablaufplätze um max. 20 v.H.
 2. Durch die § 19 Abs. 4 BauNVO gestatteten Anlagen die die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenhöhe von 0,8 GRZ (2 Summenmaß) überschreiten werden.
 3. Geländeart:
 3.1 Benennung der Wandhöhe
 Die zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO wird grundsätzlich von der Oberkante Fertigföhden OK FF-B EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut festgesetzt.
 3.2 Bei der Festsetzung von Pultdächern wird in der Planzeichnung sowohl die traufseitige Wandhöhe als auch die firstseitige Wandhöhe, jeweils gekennzeichnet durch ein eigenes Planzeichen, festgesetzt.
 Mit dem Planzeichen (Lila Strich) wird die maximal zulässige Wandhöhe der Traufseite des Gebäudes mit einem zulässigen Pultdach festgesetzt. Mit dem Planzeichen (gelber Strich) wird die Wandhöhe der Firstseite des Pultdaches festgesetzt.
 3.4 Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in den Nutzungsbereichen.
 5. Allgemein gilt:
 Die OK FF-B EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante des Bestandsgeländes (OKG) liegen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Bestandsgeländes an der Baugrenze / Bauline
 6. Zum Schutz vor Starkregen müssen alle Gebäudeflächen von Wohngebäuden und von sonstigen unterkellerten Gebäuden mindestens 20 cm über den angrenzenden Gelände liegen.

§3 Überbaute Grundstücksfächen

1. Die überbaute Grundstücksfächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 2. Eine Überdeckung der überbaute Grundstücksfächen (nur Baugrenzen über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinweg) kann im Bauräum 1 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
 2.1 Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtlänge von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge je Geschoss.
 2.2 Terrassenüberdachungen (ohne Seitenwände) bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von max. je 6,5 m, höchstens 1/3 der jeweiligen Wandlänge.
 3. Eine Überschreitung der überbaute Grundstücksfächen (nur Baugrenzen) über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinweg kann im GE zugelassen werden, für offene (nicht überdeckte) Lagerflächen und LKW-Ablaufplätze.

§4 Bauliche Gestaltung

1. Es gelten die Dachformen und Dachneigungen, die in den Nutzungsbereichen der Planzeichnung festgesetzt sind.
 2. Bei der Neuerstellung von Gebäuden und Dachterrassen zur Sanierung (Pflegeaufgaben und / oder Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung) zu errichten. Die Anlagen zur Sanierung müssen auf mindestens 40 v.H. der Dachfläche der neu errichteten Haupgebäude hergestellt werden, wenn Solaranlagen auch auf Nebengebäude errichtet, dann wird diese Fläche angerechnet. Bei der Neuerstellung von Gebäuden und Dachterrassen zur Wärmeerzeugung müssen Solaranlagen eine Wohnnutzung des Dachgeschosses verhindert oder wesentlich erschwert werden und wenn auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeenergierewinnung betrieben wird. Auf dem Grundstück müssen die Anlagen zur Sanierung (z.B. Pflegeaufgaben) zur Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Anstand (unterschiede Solaranlage) zur Dachhaut ist nur bis zu 20 cm zulässig.

§5 Dachaufbauten

- Dachterrassen und Dachterrassen (auch Quergebäude und Dachgauben) sind unzulässig.
 §4 stellt unbedingt abnehmen können zugelassen werden für technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten)

§6 Nebenanlagen

- Im Gelände sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaute Grundstücksfächen und innerhalb der festgesetzten überbaute Grundstücksfächen für Nebenanlagen zulässig.
 Im Urbane Gebiet (MU) ist die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen und Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaute Grundstücksfächen nicht zulässig.

§7 Einfließungen

- Grunderdiglich gilt im Plangebiet die Satzung der Stadt Grafing b. M. über Art, Gestaltung und Höhe von Einfließungen (Einfließungssatzung) vom 11.06.2008. Alle Züne sind sockeln auszuführen und mit einem Mindeststandort unter dem Zun von 10 cm zum gewaschenen Boden zu versehen.

§8 Höhenlage der Gebäude

- Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,3 m Höhendifferenz zum Bestandsgelände sind zulässig.

§9 Werbeanlagen

- Werbefahnen, Werbeanlagen über der Dachtraufe und auf Dachflächen, bewegliche (selbstbewegende) Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 Werbeanlagen nur bis zu einer Größe der Werbefläche von 10 m² zulässig.
 Ausnahmen können zugelassen werden für die Anordnung eines Firmenlogos (Logo) und den Firmennamen.

§10 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten, Verkehrsflächen

1. Es gilt die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Grafing b. M. in der Fassung vom 31.01.2025.
 2. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§11 Immissionschutz

- Festsetzungen zum Verkehrsfläme werden noch ergänzt.
 Festsetzungen im GE:

- Zulässige Volumen (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK inklusive Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tags (08:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Für die Gewerbegebietfläche wird folgendes Emissionskontingent festgesetzt:

- Gewerbegebiet Tag L (EK) = 58 dB(A)
 Gewerbegebiet Nacht L (EK) = 42 dB(A)

- Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Gliederung nach der Art der Betriebsanlage und ihrer Emissionskontingente. Die Gliederung erfolgt dabei gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete untereinander.

- a) Die Teilflächen 11 und 12 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach I+II - Änderung Emissionskontingente vom 27.02.2024“ werden als Ergänzung für die Gliederung in einzelne Teileflächen zu verwenden.

- b) Die Teilflächen 11 und 12 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing Schammach I+II - Änderung Emissionskontingente vom 27.02.2024“ werden als Ergänzung für einen Teilgebiet festgelegt, in dem die Emissionskontingente so hoch bemessen sind, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Arten von Nutzungen verwirklicht werden können.

- Für in den im Plan dargestellten Nutzungsbereichen A bis F liegende Immissionszonen darf in den Gliederungen (6) und (7) der DIN45691 die Emissionskontingente L(EK) der einzelnen Teillächen D (E) und T (7) der DIN45691 die Emissionskontingente L(EK) ersetzt werden.

5. Dachbegrenzung
 Alle Flächen und flachgelegten Dächer unter 5 Grad Neigung sind mindestens mit einem Anteil von 90% der cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

- Dachflächen und Pflanzanlagen sind flachgedeckt mit Sedum zu versetzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Ausführung der Pflanzanlagen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugserfülligkeit zu erfolgen.

6. Fassadenbegrenzung
 Fassadenbegrenzung (GE) mit mehr als 60 m² geschlossener, zusammenhängender Wandfläche sind mit geeigneten Klebefolien anzubringen. Je nach Ausrichtung der Fassade und gewünschtem Begrenzungshöhen sind folgende Pflanzen zur Fassadenbegrenzung geeignet:

- Aristochia macrophylla Pfeilföhre
 Clematis vitalba Berg-Walrebe
 Clematis vitalba Gemeine Walrebe
 Hedera helix Efeu
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
 Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
 Parthenocissus quinquefolia Fünfblättriger Wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
 Polygonum perfoliatum Schlingknotenrich
 Humulus Lupulus Hopfen

- Alternativ zu der Fassadenbegrenzung sind auf der Ostseite der Bauräume 7 und 8 sowie der Südseite des Bauräums 8, Spalierebäume zulässig.

§14 Arentschutz

1. Vorgaben zur Gehördämmung:
 Keine Rodungarbeiten in der Zeit vom 1. März - bis 30. September. Unter Berücksichtigung des Vorkommens potentielle Fledermaus in nicht einsetzbaren Höhlungen in Bäumen im Eingriffsbereich ergibt sich ein verkürzter Zeitraum zur Fällung: 15. September bis 31. Oktober.

2. Vorgaben zur Beleuchtung:

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenaufstellung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
 Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwendung von Bauvorhaben (Bauvorhaben) oder Leuchten (Leuchten) mit einer Leuchtdichte von 2700 bis max. 3000 Kellm. Leuchtdichte zu gestalten. Verwendung geschlossener nach unten gerichteter Beleuchtung mit einem Hauptstrahlwinkel unter 70°. Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahrendem Beleuchtungsbereich.

- Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder.

- Keine Beleuchtungen entlang des Waldrandes. Ggf. sind Abschirmungen anzubringen (Streulicht).

3. Vorgaben für Glasflächen:

- Summ. Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen zu vermeiden, bzw. so zu gestalten oder zu behandeln Sichtschutz, Strukturierung, Beschichtung, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Maximal 12% Außenreflexionsgrad. Keine Verwendung von Vogelabwehrluften-Aufkleber, Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen.

- Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlags an Glasflächen“ (LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie (geleg.) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen

- Die Brüderung des LAG „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ von 2021 ist zu beachten.

4. Vorgaben zum Gebäudeabstand:

- Gebäudeabstand ausschließlich im Zeitraum 01. November bis 15. Februar.
 Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der Mindestabstände auf Karten und Plänen vor Ablauf der Bauzeit.

- Einfließungen aller Materialien im betroffenen Gebiet sind vor Ablauf der Bauzeit zu verhindern.

- Lautaufnahmen mit Detektor, nach Möglichkeit und Art Beleuchtung zur Vergrößerung Durchführung ausschließlich durch Fachbiologen.

5. Vogelschutz/Storchenfest:

- Keine Einfüllung am Sudhaus bzw. im Bereich des Kamins mit Storchenfest. Mindestabstand von 20m-Radius am Storchenfest.

- Keine Arbeiten an Storchenfesten. Keine Arbeiten auf Storchenfesten im Zeitraum März bis August (20m-Radius).

6. Erstgründungen für Fledermaus:

- An der Oberschale der neuen Außenwand des Schuppens sind 2 Fledermausfutter anzubringen. An der neuen Innwand des Schuppens sind Fledermausfutter anzubringen: Mindesthöhe 4m, Anbringung im Nordosten und Südosten (innen und außen). Freier Einflug dauerhaft notwendig; keine Lagerung von Material o. a. Höhe der Kästen (Abstand mind. 5m).

7. Reptilienkarte:</h3