

WESSLING

Bebauungsplan
"Sondergebiet Deutsches Zentrum für
Luft- und Raumfahrt Oberpfaffenhofen"

Entwurf

19.06.2012



Gemeinde

Weßling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

„Sondergebiet Deutsches Zentrum für
Luft- und Raumfahrt Oberpfaffenhofen“

Städtebauliches Konzept

Brune Architekten BDA
Wolfgang Brune
Hirschbergstraße 6
80634 München

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht

Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten
Stadtplaner GmbH
Dachauer Str. 17
80335 München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80337 München

Az.: 610-41/2-66 Bearb.: ne

Plandatum

03.05.2007
31.03.2009
19.06.2012

Entwurf

Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund §§ 1 – 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996 einschließlich der 1. Änderung in der Fassung vom 07.02.2006 sowie den Bebauungsplan Sondergebiet „Betriebsgelände DLR für das Kontrollzentrum für Satellitennavigation und Raumfahrtmissionen“ in der Fassung vom 04.04.2006.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

2.1. Das mit – SO – gekennzeichnete Bauland ist nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind Instituts- und Forschungsgebäude sowie die dazugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude.

2.2. Innerhalb des Planungsgebiets werden die Nutzungen in den Baufeldern wie folgt verteilt:

Büro- und Verwaltungsnutzungen - incl. Pforte, Sportanlagen, haustechnische Anlagen -:

SO 2A, SO 2B, SO 3 und SO 4

Parkhaus für den ruhenden Verkehr:

SO 5, SO 14

Werkstatthof, Lagerflächen, Betriebskindergarten bzw. allgemeine Verwaltung und Institute:

SO 6

Institutsgebäude mit Forschung und Entwicklung sowie Büro und Verwaltung - incl. Casino/Kantine -:

SO 1, SO 7, SO 8, SO 9, SO 10, SO 12

Halle zur Unterbringung von Flugzeugen mit Werkstatt-, Lagerflächen und zugeordneter Verwaltung:

SO 11

Antennenanlagen und Nebengebäude sowie Versuchsaufbauten in Form von technischen und baulichen Anlagen:

SO 13, SO 15

Antennenanlagen und Nebenanlagen sind allgemein in allen Sondergebieten zulässig.

2.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Hausmeister) sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. GR 2.720 höchstzulässige Grundfläche je Baufeld in Quadratmeter, z.B. 2.720 qm
- GRÜ 9630 höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche je Baufeld durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, z. B. 9.630 qm
- 3.2. BM 54.440 höchstzulässige Baumasse je Baufeld in Kubikmetern, z.B. 54.440 cbm
- 3.3. WH 601,00 höchstzulässige Wandhöhe über Normalnull, z. B. 601,00 m ü. NN; Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut bzw. oberem Abschluss der Wand

Dachaufbauten für Antennenanschlussräume, Aufzug, Treppenhaus etc. sind bis zu einer max. Höhe von 6,00 m über der zulässigen Außenwandhöhe zulässig.

- 3.4. Antennenanlagen dürfen die Höhenbegrenzung 611,20 m ü. NN nicht überschreiten.
- 3.5. Die Baufelder SO 2A und SO 2B sind korrespondierende Baufelder. Das angegebene Maß der baulichen Nutzung kann entweder im Baufeld SO 2A oder im Baufeld SO 2B realisiert werden oder in den Baufeldern nach Bedarf aufgeteilt werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze



Fläche zur Errichtung von eingeschossigen, verglasten Verbindungsbauten und/oder Überdachungen in maximal Gebäudebreite, maximale Wandhöhe OK 584,00 m ü NN

- 4.1. Im Planungsgebiet wird innerhalb der Bauräume die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,4 H festgesetzt.
- 4.2. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Nivellierung des Geländes in einem Umfang von max. 0,50 m im Verhältnis zur natürlichen Geländeoberkante zulässig.
Soweit aus Gewichts-, Erschütterungs- oder Schallschutzgründen technische Anlagen wie z.B. Messeinrichtungen, Traforäume, Notstromaggregate und Kältemaschinen in den Untergeschossen untergebracht werden und hierfür Aufenthaltsräume wie Rechnerräume, Operatorenräume und Werkstätten direkt angegliedert werden müssen, sind Abgrabungen zur Belichtung dieser Aufenthaltsräume in den Untergeschossen bis zu max. 3 m auf maximal 2/3 der jeweiligen Länge der Gebäudeaußenwand, an höchstens zwei Gebäudeseiten, zulässig.
Voraussetzung ist, dass dieser besondere Bedarf in den Antragsunterlagen aufgezeigt und erläutert wird.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1. Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
Eine extensive Dachbegrünung ist bei den Gebäuden in den Baufeldern SO 1, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6 und SO 14 vorzusehen.
- 5.2. Die Fassaden des Parkhauses - Baufeld SO 5 und SO 14 - sind zu begrünen.
- 5.3. Im Bereich der Hauptzufahrt innerhalb und außerhalb der Sicherheitseinfriedung sind Werbeanlagen (Beschilderungen, Stelen etc.) in angemessener Größe und Gestalt mit indirekter Beleuchtung bis zu einer Höhe von 6,0 m und bis zu einer Werbefläche von 20 qm zulässig. Ein dauerhaft beleuchtetes Hinweisschild oder Stele mit dem LOGO mit einer maximalen Höhe von 6,0 m können auch außerhalb des Betriebsgeländes DLR am Einfahrtsbereich aufgestellt werden, dürfen jedoch nicht innerhalb der für den Straßenverkehr notwendigen Sichtfelder stehen. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10% der Fassadenfläche betragen, welcher sie zugeordnet sind. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden.

6 Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

7 Private Verkehrsfläche, Garagen und Stellplätze



7.1. private Verkehrsfläche (innere Haupteinfahrt)



7.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

A

Antennenanlagen

N

Nebenanlagen

St

Stellplätze

- 7.3. Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Tiefgaragen sind mit jeweils einem Geschoss und nur innerhalb der Bauräume zugelassen. Einzelne Stellplätze sind auch innerhalb der Bauräume zulässig.

- 7.4. Die erforderliche Anzahl Stellplätze ist gemäß folgendem Stellplatzschlüssel nachzuweisen:

Büro- und Verwaltungsräume:

1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche

Räume für Forschung, Labore, Werkstätten:

1 Stpl. je 70 qm Nutzfläche

Hallen für Luftfahrzeuge und flächenintensive Forschungen, Lagerräume:

1 Stpl. je 200 qm Nutzfläche

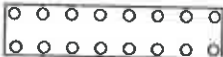
Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; Die Berechnung der Nutzfläche hat entsprechend DIN 277-2 zu erfolgen (DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“, Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche in Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen, Stand Februar 2005); ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so kann die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden.

Die DIN 277 Teil 2 kann während der für den Öffentlichkeitsverkehr üblichen Besuchszeiten im Bauamt der Gemeinde Weßling eingesehen werden.

8 Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 8.1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Baufelder sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für Erschließung, Stellplätze, Lagerflächen etc. benötigt werden.

- 8.2.  private Grünfläche

- 8.3.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

geschlossene Eingrünung gemäß Pflanzliste B

- 8.4.  Magerwiese

- 8.5.  modellierte Magerasenfläche; Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von 5m über gewachsenem Gelände zulässig.

- 8.6.  Freifeldteststrecke im SO 15 für sich selbstständig fortbewegende Roboter; Geländemodellierungen sowie temporäre Versuchsaufbauten in Form von kleinen technischen und baulichen Anlagen mit individuellen Hindernissen bis zu einer Höhe von 3 m sind zulässig.
- 8.7.  Fläche für Wald
- 8.8.  zu pflanzende Bäume
 zu erhaltende Bäume
 zu pflanzender Hain/Gehölzgruppe
- 8.9. Der zentrale Campus ist als ein Eichen-, Kiefern-, Robinienhain mit einer Pflanzdichte von durchschnittlich 1 Baum / 16 qm (STU mind. 20–25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu entwickeln. Die Gehölze sind nicht im Raster und in unterschiedlicher Dichte zu pflanzen. Die Gehölze sind auf 3 m Höhe aufzuasten.
- 8.10. Bepflanzung der privaten Verkehrsflächen: Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können in der Lage geringfügig verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.
 Die Ausführung der jeweiligen Pflanzarbeiten hat in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen zu erfolgen.
 Als Straßenbäume werden festgesetzt:
- 8.10.1 Quercus robur (Stiel-Eiche) STU 20-25cm als Allee entlang der Haupteerschließungsstraße im Gelände mit einem Pflanzabstand von 10 - 12 m in straßenbegleitenden Baumgräben von 2 m Breite.
- 8.10.2 Robinia pseudoacacia (Robinie) STU 20-25cm einreihig entlang der Stichstraßen zwischen den Parkplätzen in 2x2 m großen Baumgräben im Abstand von 13 - 14 m.
- 8.10.3 Entlang der Erschließungszone sind dichte Strauchgruppen aus Amelanchier (Felsenbirne) zu pflanzen. Die Sträucher sind auf Durchgangshöhe aufzuasten.
- 8.10.4 Die Unterpflanzung der Baumgräben ist mit Gräsern auszuführen. Pflanzen nach Pflanzliste A.
- 8.11. Stellplatzanlagen
- 8.11.1 Die Parkhaine 1 und 2 am westlichen und nördlichen Ende der Haupteerschließung sind als Eichen-, Kiefern- Robinienhain STU mind. 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, auszubilden. Je 5 Stellplätze ist ein Baumgraben mit einer Größe von 5 x 5 m zu erstellen. Treffen zwei Parkreihen aufeinander, ist ein 3 m breiter Streifen für Gehölzpflanzungen vorzusehen.

- 8.11.2 Die Erweiterung von Parkplatz 3 und der Parkplatz 4 im Südosten des Geländes ist in ihrer Gestaltung an den Bestand anzupassen. Die Baumgräben zwischen den Parkreihen sind in lockeren, verspringenden Reihen mit *Robinia pseudoacacia* (Robinie) zu überstellen. Fallen in den bestehenden Baumreihen Gehölze aus, sind diese artgleich nachzupflanzen (STU mind. 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe). Die Baumgräben zwischen den Stellplätzen sind mit Gräsern nach Pflanzliste A zu begrünen.

Der Parkplatz 2 im Nordwesten entlang der Sichtschutzpflanzung zur Staatsstraße 2068 ist mit Bäumen aus der Artenliste B zu begrünen. Je 7 Stellplätze ist eine Baumgrube mit 5 x 5 m vorzusehen.

- 8.11.3 Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden.

9 Begrünung der unbebauten Flächen

- 9.1. Innerhalb der Baufelder ist pro 300 qm ein Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen oder zu erhalten. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden hierbei anerkannt. Bei der Pflanzung sind Gehölze zu verwenden, die im jeweiligen Bestand vorkommen (STU mind. 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe).

Hiervon ausgenommen ist das Baufeld des SO 11.

- 9.2. Entlang von anzulegenden Fußwegen sind in einer Breite von mindestens 2 m Gräserbänder vorzusehen; Pflanzen nach Pflanzliste A.

- 9.3. Der Eingangsplatz ist im Großteil als befestigte Fläche auszuführen. Die beiden Grünflächen sind mit Rasen auszuführen. Das Aufstellen von Skulpturen und Ausstellungsobjekten auf den Rasenflächen ist zulässig.

- 9.4. Die Eingrünungsflächen entlang der Staatsstraße St2068 sowie an der Südwest- und Nordost-Grenze des Geländes sind unter Verwendung von Gehölzen aus Pflanzliste B zu einer dichten, undurchdringbaren Sichtschutzpflanzung zu entwickeln (Dichte 1Stk./qm).

- 9.5. Innerhalb der Baufelder sind Mulden und Rigolen, wenn möglich entlang der Fußwege, anzulegen und mit den Gräserbändern zu kombinieren. Mulden entlang der Erschließungsstraßen können zur Entwässerung der Baufelder mitgenutzt werden.

- 9.6. Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

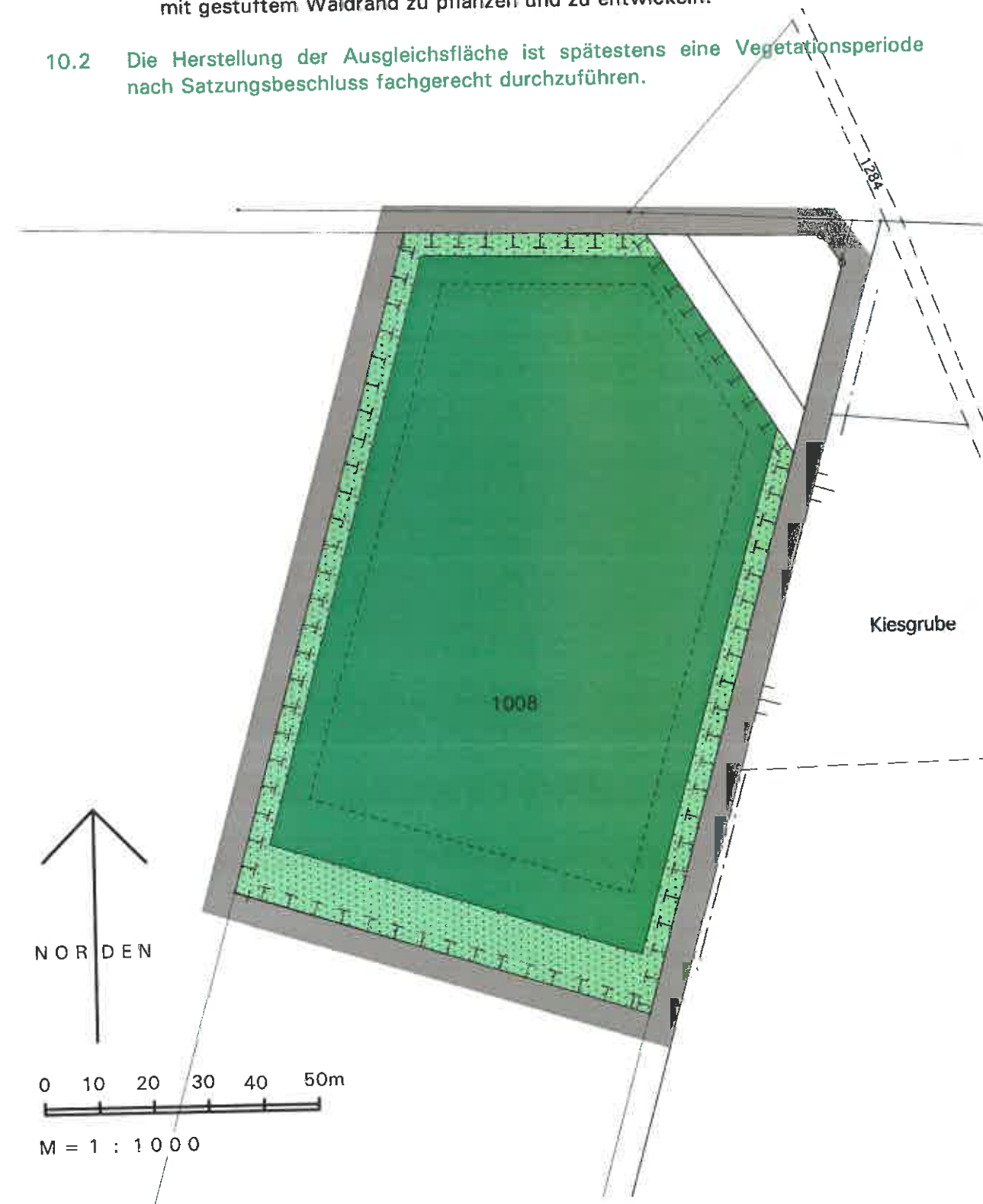


Ausgleichsfläche

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

- die als „Messwiese“ bezeichnete Teilfläche der Fl.-Nr. 1354 Gemarkung Oberpfaffenhofen mit einer Fläche von 20.815 qm. Die Fläche ist als Halbtrockenrasen zu entwickeln.
- die ca. 9.790 qm umfassende, südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1008 Gemarkung Oberpfaffenhofen. Auf der Fläche ist ein standortgerechter Laubwald mit gestuftem Waldrand zu pflanzen und zu entwickeln.

10.2 Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss fachgerecht durchzuführen.



11 Artenschutz

11.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG festgesetzt:

- Als Ausweichquartiere für Fledermäuse sind an den Gebäuden, die bestehen bleiben oder neu gebaut werden, 20 Fledermausbretter anzubringen und an 5 bestehenden Flachdächern die Insektengitter an jeweils mehreren Stellen zu öffnen, um neue Winterquartiere für Abendsegler zu schaffen.
- 25 Nisthilfen für Schwalben und 25 Nistkästen für Sperlinge und andere höhlenbrütende Vogelarten aufgehängt werden.
- Zur Förderung der lokalen Population der Zauneidechse ist im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 1008 der südexponierte Waldrand als Lebensraum für Zauneidechsen mit einer Größe von mind. 750qm zu optimieren.

11.2. Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (A 11.1) ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss fachgerecht durchzuführen.

11.3. Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 45 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern.

11.4. Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte zur Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März.

11.5. Werden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinien oder europäische Vogelarten vorgefunden, so ist der Fortbestand der lokalen Population über entsprechende CEF-Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände) sicherzustellen.

12 Einfriedungen

12.1. Zaun

Eine Einfriedung des Geländes als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Oberkante gewachsenes Gelände ist zulässig.

Angrenzend an das Gelände des Sonderflughafens muss eine Hindernisfreiheit bis zu einer Tiefe von 6,0 m gewährleistet sein. Die Einfriedung zwischen dem DLR-Gelände und dem Betriebsgelände des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen muss entsprechend den Vorgaben aus dem ICAO-Safety Manual (International Standards and Recommended Practices, Annex 14 to the Convention on international Civil Aviation, Aerodromes Volume I, Aerodrome Design and Operations, Chapter 9, 9.10 Fencing; Edition September 2009 International Civil Aviation Organization) errichtet werden. Das ICAO-Safety Manual kann während der für den Öffentlichkeitsverkehr üblichen Besuchszeiten im Bauamt der Gemeinde Weßling eingesehen werden.

12.2. Mauer

Im Baufeld SO 2A und SO 6 ist eine Mauer mit einer Höhe von max. 3,00 m über Oberkante gewachsenes Gelände aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes zulässig.

13 Immissionsschutz

13.1. Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Die ausgewiesenen Gebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A) je m²]	
	tags	nachts
SO 01	60	50
SO 02 A	60	45
SO 02 B	60	45
SO 03	60	45
SO 04	60	45
SO 05	60	50
SO 06	60	50
SO 07	60	45
SO 08	60	45
SO 09	60	45
SO 10	60	50
SO 11	73	50
SO 12	60	50
SO 13	65	50
SO 14	60	45
SO 15	65	50
Eingangsplatz	60	45
Zentraler Campus	60	45
Messwiese	60	45

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für die durch das Planzeichen A 14 umgrenzten Geräuschkontingentflächen.

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der festgesetzten Geräuschkontingentflächen ohne festgesetzte private Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünflächen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0 = 1\text{m}$ und $s = \text{Abstand in m}$, durchzuführen.

Als Quellschallhöhe ist 4m anzusetzen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit unmittelbar aneinander angrenzender Flächen geregelt werden kann.

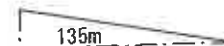
13.2. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Folgendes resultierende Gesamtschalldämm-Maß muss mindestens erreicht werden (siehe Hinweise):

Alle Fassaden und Dächer $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 45 \text{ dB}$

- 13.3. Lüftungsöffnungen der Tiefgarage(n) sowie die jeweilige(n) Öffnung(en) der Einfahrtsrampe(n) sind mindestens 4,50 m von Fenstern der ständigen Aufenthaltsräume von Personen sowie vom Spielbereich des Kindergartens entfernt anzuordnen (so Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: 11 B74115.030-012/02)."

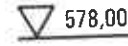
- 14  Abgrenzung der Baufelder
- 15  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Brunnen stillgelegt, Übergabeschacht
-  Trafostation
- 16  Maßgabe in Metern, z. B. 5,00 m
- 17  Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern

B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B (67-75 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen sowie innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 (1) 2 LuftVG. Die max. Bauhöhe inklusive aller Aufbauten beträgt 29,20 m über dem nächsten vermessenen Bahnachspunkt auf der Landebahn (= 582,0 m ü. NN).

- 2  Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Flurstücksnummer, z. B. 1354
- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
-  zu beseitigendes Gebäude
- 3  Höhenkote, für vorhandenes Gelände / Fixpunkt, z. B. 578,00 m ü. NN
- 4  topografische Linien

5 Belange der Wasserwirtschaft

- 5.1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zustrombereich des beantragten Wasserschutzgebiets „Gilching Brunnen IV“ in der Zone W III B.
- 5.2. Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen, Grundstückszufahrten u. a. befestigten Hofflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-M 153 beachtet werden.
- 5.3. Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen sind die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten.
- 5.4. Der im Planfeststellungsbeschluss für den Bereich „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ von der Regierung von Oberbayern festgelegte wasserwirtschaftliche Standard im Zustrombereich öffentlicher Trinkwasserversorgungen vom 13.04.2004 ist zu berücksichtigen (siehe Anlage zur Begründung).
- 5.5. Angaben über Baugrund und Altlasten im Baufeld SO 12 enthält das Gutachten, Projekt Nr. 2728, erstellt von BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee, 29.09.2005 (siehe Anlage zur Begründung).
Die vorgefundenen Untergrundverunreinigungen werden in erster Linie abfallwirtschaftlich bewertet, da davon ausgegangen wird, dass belastete Böden im Rahmen der Baumaßnahme vollständig entfernt werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser darf aus Gründen des Grundwasserschutzes lediglich außerhalb ehemals verfüllter Bereiche erfolgen.
Die ermittelten Durchlässigkeitswerte entsprechen nach DIN 18.130 Teil 1 einem durchlässigen Boden. Eine Versickerung von Dachflächen bzw. Oberflächenwasser ist somit möglich. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann in einfacher Weise nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund von Bombardierungen im 2. Weltkrieg sowie auf Grund bereits festgestellter künstlicher Auffüllungen damit zu rechnen, dass bei Erdbaumaßnahmen weitere Kampfmittel und Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Daher wird empfohlen, die Baufelder spätestens vor Baubeginn durch eine Fachfirma für Kampfmittelerkundung untersuchen zu lassen.

Verunreinigtes Bodenmaterial darf nicht wieder eingebaut werden und ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Sämtliche Maßnahmen sind von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.

Die Ergebnisse der einzelnen Bodenaushubmaßnahmen sind jeweils in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

5.6. Die Lagerung von Erdölerzeugnissen unterliegt in Summe ab einer Mengenschwelle von 3125000 l gemäß Ziff. 13 Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der StörfallVO.

6 Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1. Dach- und Fassadenbegrünung werden aus klimatischen Gründen generell empfohlen.

6.2. Um eine hainartige Wirkung der Parkhaine zu erzeugen, können die großzügigen Grünstreifen zwischen den Stellplätzen versetzt angeordnet werden. Auf den Parkplätzen sollte möglichst eine zu geordnete Anordnung der Gehölze vermieden werden, um ein lockeres Bild zu erzeugen.

6.3. Pflanzliste A

Achnatherum spec.	-	Rauhgras
Briza spec.	-	Zittergras
Calamagrostis spec.	-	Reitgras
Deschampsia spec.	-	Schmiele
Luzula spec.	-	Hainsimse
Miscanthus spec.	-	Chinaschilf
Molinia spec.	-	Pfeifengras
Pennisetum spec.	-	Lampenputzergras
Spodiopogon spec.	-	Zotten-Rauhgras

Pflanzliste B

Bäume, STU 18 – 20, 3xv. bzw. Heister, 200 – 250, 2xv.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winter Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Sträucher, 60 – 100, 2xv. 1 Stk/qm

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

6.4. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

7 Artenschutz

- 7.1. Die Rodung von Gehölzen ist im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.
- 7.2. Der Abbruch von Gebäuden soll im Winter durchgeführt werden, wenn außer dem Abendsegler keine Fledermäuse in und an den Gebäuden zu erwarten sind. Bei Abbrucharbeiten außerhalb des Winters sind Gebäude mit potenziellen Fledermausquartieren durch einen Fledermausspezialisten vor Beginn der Abbrucharbeiten auf Fledermausquartiere abzusuchen.
- 7.3. Gebäude mit Brutmöglichkeiten für Schwalben und Haussperlinge sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar abzureißen oder, wenn dies nicht möglich ist, ist die Brut in und an den betreffenden Gebäuden durch Vergrämung zu Beginn der Brutzeit oder Verschluss der Höhlen vor Beginn der Brutzeit zu verhindern.

8 Stellplätze

Der als Anlage der Begründung beigefügte Lageplan Stellplatznachweis ist im Verlauf von Einzelgenehmigungsverfahren fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO müssen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf benachbarten Flurstücken nachgewiesen werden, grundbuchrechtlich gesichert werden.

9 Immissionsschutz

Gewerbegeräusche:

Im Sondergebiet werden bei der Beurteilung von Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach Nr. 6.1 b) der TA Lärm herangezogen. Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Baulicher Schallschutz:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B (67-75 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen.

Solange die Lärmschutzbereiche gemäß Lärmschutzzonenkarte vom 02.02.1987 gelten, sind im gesamten Planungsgebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 zu beachten.

Da es sich bei den Nutzungen am Standort der DLR um hochqualifizierte Arbeitsplätze mit hohen Anforderungen an überwiegend geistige Tätigkeit handelt (Def.: siehe auch VDI 2085 Blatt 3) werden hier auch für Büronutzungen die Anforderung an die Luftschalldämmung entsprechend den Unterrichtsräumen festgesetzt.

10 **Denkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

- 11 Das Luftamt Südbayern in der Regierung von Oberbayern ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG zu beteiligen. Dies betrifft auch die Errichtung von Kränen, die ggf. mit dem Flughafenbetrieb detailliert abgestimmt werden muss.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Weßling, den
.....
(Michael Muther, Erster Bürgermeister)