



Die Gemeinde Planegg
 erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie der zugehörigen textlichen Begründung als Satzung.

„Nr. 11B.2 - Bahnhof Südwest mit B+R“
 mit Grünordnung für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:
 - Wohnnutzungen
 - Bike and Ride - Anlage (Fahrradparken)
 - Geschäfts- und Büroeinheiten
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind:
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist eine Wohnnutzung im Untergeschoss nicht zulässig. Als Untergeschoss gelten hier alle Räume, deren Deckenunterkante unterhalb der festgesetzten FOK des Erdgeschosses Gleisebene Bahn (555,40 NHN) liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

GF_{max} Maximal zulässige Geschossfläche - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Eine Überschreitung der GF_{max} um maximal 900 m² für das Fahrradparkhaus und um max. 300 m² für sonstiges Fahrradparken ist zulässig.

GR_{max} Maximal zulässige Grundfläche - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss in Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Eine Unterschreitung um max. 0,6 m ist zulässig.

WH_{max} Zulässige maximale Wandhöhe in Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Durchstoßpunkt von Wand und Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf.

3. Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen abschließend festgesetzt.

Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

4. Verkehrsflächen

5. Grünflächen

Zu begrünende Fläche
 Die in der Planzeichnung dargestellten zu begrünenden Flächen sind mit standortangepassten, heimischen Pflanzen zu begrünen und dürfen eine Mindestbreite von 1 m zwischen Gebäudeaußenwand und öffentlichem Fuß- und Radweg nicht unterschreiten. Eine Unterbrechung der umlaufenden zu begrünenden Fläche ist für Zugänge und Zufahrten im Untergeschoss zulässig. Wird der zulässige Bauraum (s. Punkt 3) nicht vollständig ausgeschöpft, so ist der zwischen Gebäudeaußenkante und öffentlichem Fuß- und Radweg entstehende Streifen als zu begründende Fläche herzustellen und zu pflegen.

6. Festsetzungen zum Schallschutz

Fassade mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Verkehrslärm)

Die Anordnung von luftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen entlang der nordwestlichen Baufeldgrenze aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.

Abweichend hiervon ist die Anordnung luftungstechnisch notwendiger Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Alternativen sind bei Wohnungen in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kallloggien, o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{eq,10}) von 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Im Plangebiet sind schutzbedürftige Büroräume an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrsfläche abgewandten Gebäuseite belüftet werden können.

Fassade mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Gewerbearm)
 Zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind an den im Plan festgesetzten Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie eingezogene, verglaste Loggien, Prallscheiben,

B. Sonstige Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher max. Wandhöhen und unterschiedlicher Maße der Nutzung

6. Festsetzungen zum Schallschutz

Fassade mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Verkehrslärm)

Die Anordnung von luftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen entlang der nordwestlichen Baufeldgrenze aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.

Abweichend hiervon ist die Anordnung luftungstechnisch notwendiger Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Alternativen sind bei Wohnungen in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kallloggien, o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{eq,10}) von 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Im Plangebiet sind schutzbedürftige Büroräume an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrsfläche abgewandten Gebäuseite belüftet werden können.

Fassade mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Gewerbearm)
 Zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind an den im Plan festgesetzten Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie eingezogene, verglaste Loggien, Prallscheiben,

7. Festsetzungen zum Erschütterungsschutz

7.1 Im gesamten Geltungsbereich müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so vor Erschütterungen des Schienenverkehrs geschützt werden, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 eingehalten werden.

7.2 Im gesamten Geltungsbereich müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich der sekundären Luftschallmissionen des Schienenverkehrs so errichtet werden, dass die gemäß TA Lärm vom August 1998, Abschnitt 6.2 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von tags/nachts L_{A,max} ≤ 35/25 dB und einen mittleren Maximalpegel von tags/nachts L_{A,max} ≤ 45/35 dB einhalten.

7.3 Die Einhaltung der unter 7.1 und 7.2 gestellten Anforderungen ist durch ein erschütterungstechnisches Gutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.

8. Festsetzungen zur Dachgestaltung

8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sollten unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss hierbei im Mittel mindestens 10 cm betragen.

8.2 Technische Dachaufbauten und Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen bei Flachdächern die jeweils zulässige Wandhöhe um max. 1,5 m überschreiten und sind mit mind. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückversetzt anzuordnen. Bei geneigten Dächern (Walmdach) sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35 m zur Dachhaut und mit mind. 1,0 m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Dachfirstes auszuführen. Aufständerrungen sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen als Mauer oder Wände sind nur an der in der Planzeichnung dargestellten Stelle zu zwecken des Schallschutzes zulässig. Darüber hinaus ist lediglich eine bauliche Einfriedung in Form eines Zauns zu den Bahnanlagen zulässig.

10. Stellplätze

10.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:
 KFZ-Stellplätze
 Wohn- 0,5 Stp je Wohneinheit
 Verwaltungs-/Bürosräume/ Einzelhandel: 1 Stp / 80 m² HNF
 Nicht-störendes Gewerbe: 1 Stp / 150 m² HNF
 Schank- und Speisewirtschaften: 1 Stp je 15 m² Gastraumfläche
 Kiosk: 1 Stp je 40 m² HNF
 Sonstige: 1 Stp/60 m² HNF

Fahrradstellplätze:
 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit
 1 Fahrradstellplatz je 80 m² Verkaufs- bzw. Hauptnutzungsfläche

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Flurgrenze Bestand

Gebäude Bestand

Gebäude Abruch

Flurstücksnummer Bestand

Baum Bestand, zu roden

Vorschlag für Baumeupflanzung, Lage variabel
 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mind. drei standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen nicht beeinträchtigt werden darf. Die Pflanzen sind aus der Pflanzempfehlungsliste (s. Punkt 12.1) auszuwählen.

Pflanzfläche, geplant
 Die Pflanzen sind aus der Pflanzempfehlungsliste (s. Punkt 12.1) auszuwählen.

Öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, geplant

11.1 Stellplätze können innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden (z.B. P+R Bahnhof Ost)

Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäudeerücksprünge, Laubgänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor den luftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Außenlärms nicht überschreiten.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Zur Abschirmung einer möglichen Wohnnutzung im Erdgeschoss ist eine 2 m hohe, begründete Lärmschutzwand zu errichten, die in ihrer Länge die jeweilige Wohnnutzung um mind. 4 m überlappen muss.

Bei Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist die im Planzeile festgesetzte Lärmschutzwand als schalltechnisch wirksame Abschirmung zum benachbarten Privatparkplatz zu errichten. Die Wand ist in der Länge und mit einer festgesetzten Höhe von h = 1,75 m bis h = 2,25 m über Gelände so zu errichten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der erdgeschossigen Wohnungen die Anforderungen der TA Lärm (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium) für Mischgebiete eingehalten werden.

Ausnahmen sind zulässig bzw. auf die Errichtung der Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn im Erdgeschossbereich keine luftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen errichtet werden oder der Schallschutz (Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete) durch andere Maßnahmen gewährleistet werden kann. Es ist langfristig sicherzustellen, dass der Lärmschutz auch bei nachträglicher Nutzungsänderung hergestellt wird.

12. Hinweise durch Text

12.1 Pflanzempfehlungsliste

1. Bäume
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Sorbus aria - Mehlsbeere
 Ulmus glabra - Bergulme
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

2. Sträucher
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Rosa glauca - rotblättrige Rose
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirchse
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa arvensis - Acker Rose

3. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn
 Zu Wartungszwecken von Bahnanlagen ist der ständige Zugang bzw. die Zufahrt für die DB zu den Gleis- und sonstigen Bahnanlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 420/15, 420/24 und 420/25 zu gewährleisten. Bepflanzungen in diesem Bereich sind nur in Abstimmung mit der Deutschen Bahn zulässig.

12.2 Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

12.3 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg insbesondere die Bauvorschriften und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Planmaßnahmen im Bereich von Leitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

12.5 Oberflächenentwässerung
 Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFFreeV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

12.6 Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

12.7 Grenzabstände
 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch Darstellung von Baugrenzen abschließend. Die Einhaltung gesunder Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ist sichergestellt.

12.8 Brandschutz
 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
 Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

12.9 Artenschutz
 Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Offenbrüter, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. gerodet werden. Vor dem Abruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich potentielle Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten oder Spaltenquartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen sind. Ein Abruch zu den üblichen Schutzzeiten gebäudebewohnender Tiere ist bei Vorliegen einer Besiedelung nicht zulässig.
 Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind Gänge, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs gemäß DIN 18920:2014-7 "Vegetationstechnik Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4, Ausgabe 1999 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

12.10 Denkmalschutz
 Es können gegebenenfalls noch unbekannt Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DStChG sowie auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 7 DStChG bei Bodenenergriffen aller Art hingewiesen.

12.11 Bodenschutz
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.12 Altlasten und Kampfmittel
 Auf die "Orientierende Altlastenuntersuchung - Gemeinde Planegg, Fl.Nr. 420/9, Gemarkung Planegg" des Büros mplan (München) sowie die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11B.2 "Bahnhof Südwest" wird verwiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg befinden. Bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden ist ein fachkundiger Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann. Es wird ausdrücklich auf die allgemeine Gefährdungslage und die besondere Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

12.13 Erneuerbare Energien
 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

12.14 Normvorgaben
 Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

12.15 Plangenaueigkeit
 Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte der Gemeinde Planegg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich jedoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Planegg und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

Umgrenzung von Flächen mit möglichen Bodenverunreinigungen und ggf. Kampfmitteln aufgrund der Vornutzung - Altlast (s. Punkt 12.12)

Rampe, geplant
 Gefälle von Süden nach Norden

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn
 Zu Wartungszwecken von Bahnanlagen ist der ständige Zugang bzw. die Zufahrt für die DB zu den Gleis- und sonstigen Bahnanlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 420/15, 420/24 und 420/25 zu gewährleisten. Bepflanzungen in diesem Bereich sind nur in Abstimmung mit der Deutschen Bahn zulässig.

12.2 Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

12.3 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg insbesondere die Bauvorschriften und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Planmaßnahmen im Bereich von Leitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

12.5 Oberflächenentwässerung
 Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFFreeV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

12.6 Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

12.7 Grenzabstände
 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch Darstellung von Baugrenzen abschließend. Die Einhaltung gesunder Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ist sichergestellt.

12.8 Brandschutz
 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
 Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

12.9 Artenschutz
 Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Offenbrüter, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. gerodet werden. Vor dem Abruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich potentielle Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten oder Spaltenquartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen sind. Ein Abruch zu den üblichen Schutzzeiten gebäudebewohnender Tiere ist bei Vorliegen einer Besiedelung nicht zulässig.
 Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind Gänge, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs gemäß DIN 18920:2014-7 "Vegetationstechnik Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4, Ausgabe 1999 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

12.10 Denkmalschutz
 Es können gegebenenfalls noch unbekannt Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DStChG sowie auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 7 DStChG bei Bodenenergriffen aller Art hingewiesen.

12.11 Bodenschutz
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.12 Altlasten und Kampfmittel
 Auf die "Orientierende Altlastenuntersuchung - Gemeinde Planegg, Fl.Nr. 420/9, Gemarkung Planegg" des Büros mplan (München) sowie die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11B.2 "Bahnhof Südwest" wird verwiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg befinden. Bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden ist ein fachkundiger Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann. Es wird ausdrücklich auf die allgemeine Gefährdungslage und die besondere Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

12.13 Erneuerbare Energien
 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

12.14 Normvorgaben
 Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

12.15 Plangenaueigkeit
 Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte der Gemeinde Planegg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich jedoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Planegg und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

12.2 Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

12.3 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg insbesondere die Bauvorschriften und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Planmaßnahmen im Bereich von Leitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

12.5 Oberflächenentwässerung
 Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFFreeV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

12.6 Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

12.7 Grenzabstände
 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch Darstellung von Baugrenzen abschließend. Die Einhaltung gesunder Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ist sichergestellt.

12.8 Brandschutz
 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
 Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

12.9 Artenschutz
 Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Offenbrüter, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. gerodet werden. Vor dem Abruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich potentielle Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten oder Spaltenquartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen sind. Ein Abruch zu den üblichen Schutzzeiten gebäudebewohnender Tiere ist bei Vorliegen einer Besiedelung nicht zulässig.
 Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind Gänge, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs gemäß DIN 18920:2014-7 "Vegetationstechnik Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4, Ausgabe 1999 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

12.10 Denkmalschutz
 Es können gegebenenfalls noch unbekannt Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DStChG sowie auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 7 DStChG bei Bodenenergriffen aller Art hingewiesen.

12.11 Bodenschutz
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.12 Altlasten und Kampfmittel
 Auf die "Orientierende Altlastenuntersuchung - Gemeinde Planegg, Fl.Nr. 420/9, Gemarkung Planegg" des Büros mplan (München) sowie die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11B.2 "Bahnhof Südwest" wird verwiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg befinden. Bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden ist ein fachkundiger Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann. Es wird ausdrücklich auf die allgemeine Gefährdungslage und die besondere Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

12.13 Erneuerbare Energien
 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

12.14 Normvorgaben
 Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

12.15 Plangenaueigkeit
 Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte der Gemeinde Planegg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich jedoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Planegg und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

12.2 Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

12.3 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg insbesondere die Bauvorschriften und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.
 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Planmaßnahmen im Bereich von Leitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

12.5 Oberflächenentwässerung
 Das Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind gemäß Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFFreeV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

12.6 Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

12.7 Grenzabstände
 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen durch Darstellung von Baugrenzen abschließend. Die Einhaltung gesunder Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ist sichergestellt.

12.8 Brandschutz
 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
 Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

12.9 Artenschutz
 Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Offenbrüter, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. gerodet werden. Vor dem Abruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich potentielle Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten oder Spaltenquartiere von Fledermäusen am Gebäude befinden, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen sind. Ein Abruch zu den üblichen Schutzzeiten gebäudebewohnender Tiere ist bei Vorliegen einer Besiedelung nicht zulässig.
 Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind Gänge, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs gemäß DIN 18920:2014-7 "Vegetationstechnik Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4, Ausgabe 1999 (Richtlinie zur Anlage von Straßen, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

12.10 Denkmalschutz
 Es können gegebenenfalls noch unbekannt Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DStChG sowie auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 7 DStChG bei Bodenenergriffen aller Art hingewiesen.

12.11 Bodenschutz
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.12 Altlasten und Kampfmittel
 Auf die "Orientierende Altlastenuntersuchung - Gemeinde Planegg, Fl.Nr. 420/9, Gemarkung Planegg" des Büros mplan (München) sowie die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11B.2 "Bahnhof Südwest" wird verwiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg befinden. Bei sämtlichen Arbeiten am anstehenden Boden ist ein fachkundiger Kampfmittelräumdienst einzusetzen, der die Arbeiten überwacht und bei Bedarf die notwendigen Maßnahmen einleiten kann. Es wird ausdrücklich auf die allgemeine Gefährdungslage und die besondere Verantwortung des Bauherrn verwiesen.

12.13 Erneuerbare Energien
 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

12.14 Normvorgaben
 Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

12.15 Plangenaueigkeit
 Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte der Gemeinde Planegg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich jedoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Planegg und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

12.2 Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

12.3 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg insbesondere die Bauvorschriften und die Planungshilfe für Abfallbehälterstandplätze und Transportwege, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.