

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet GE

- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet besteht aus den Teilbaugebieten GE 1 (GE 1(1) und GE 1(2)), GE2 und GE 3.
- 1.2 Im GE sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Beherbergungsbetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den im Planungsgebiet ansässigen produzierenden Betrieben, begrenzt auf eine Verkaufsfläche von maximal 250 m² je Betrieb
 - Speditionen und Logistikbetriebe
 - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.3 Die folgenden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf nachstehende Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt):
 - GE 1(1) und GE 1(2): XXXX m ü. NHN (DHHN 2016)
 - GE 2: XXXX m ü. NHN (DHHN 2016)
 - GE 3: XXXX m ü. NHN (DHHN 2016)
- 2.2 Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Fall einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand. Sofern keine Attika vorhanden ist, wird der obere Abschluss der Wand definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Im Planungsgebiet darf die festgesetzte Wandhöhe durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,00 m überschritten werden. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien, Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten.
- 3.2 Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

4 Kfz-Stellplätze

- 4.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 5.1 Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in südöstlicher Verlängerung der Straßenverkehrsfläche dient als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr und zur Erschließung des Flurstücks Fl. Nr.1283.
- 5.2 Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in östlicher Verlängerung der Straßenverkehrsfläche dient als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr und zum Aufenthalt der Öffentlichkeit.
- 5.3 Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in südwestlicher Verlängerung der Straßenverkehrsfläche dient als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr.

6 Abstandsflächen

- 6.1 Es gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO (0,2 H, mind. 3 m).

7 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dach- und Fassadenbegrünung

- 7.1 Entlang der Baulinie sind in einer Tiefe von 15 m ausschließlich giebelständige Gebäude mit symmetrischen Satteldächern zulässig.
- 7.2 Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 15 und 20° zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 7.3 Technische Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umfassen. Sie dürfen einen Anteil von max. 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.
- 7.4 Flachdächer ab einer Größe über 100 m² sind mit standortgerechten, Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm vorzusehen. Die Dachbegrünung darf für die Errichtung von Lichtkuppeln, Schächten und technischen Aufbauten unterbrochen werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Retentions-Gründächer sind zulässig.
- 7.5 Begrünte Dachflächen sind zu 50 % auf den zu erbringenden Grünflächenanteil anzurechnen.
- 7.6 Mindestens 20 % der Gebäudefassaden sind zu begrünen. Fassaden sind bis zu einer Mindesthöhe von 10 m mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7.7 Fassaden entlang der Ammerseestraße sind zu mindestens 50 % bis zu einer Mindesthöhe von 10 m mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und ersetzen die Festsetzung D.7.6. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- 7.8 Einhausungen für Nebenanlagen sind mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam einzugrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8 Werbeanlagen

- 8.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbepylon“ (WP) ist jeweils ein Werbepylon mit einer maximalen Fläche von 5 m² und einer Höhe von bis zu 4 m zulässig. Weitere freistehende Werbeanlagen sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen dürfen 10 % der Fläche der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3 m haben und die Attika des obersten Geschosses nicht überschreiten.
- 8.3 Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung oder mit laufenden Schriften sind unzulässig.

9 Festsetzungen zum Schallschutz

- 9.1 Innerhalb des Planungsgebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emittierende Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB	
		Tag	Nacht
GE 1(1)	8.838	60	45
GE 1(2)	12.231	63	48
GE 2	9.777	59	44
GE 3	9.920	62	47

Die emittierende Fläche der Emissionskontingente entspricht der nutzbaren Gewerbefläche (vgl. A.2.1).

- 9.2 Für den Richtungssektor A gilt folgendes Zusatzkontingent LEK_{Zus} , um welches die Emissionskontingente LEK der Teilfläche GE 1(2) erhöht werden dürfen:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK_{Zus} in dB für Teilfläche GE 1(2)
A	4

- 9.3 Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{k,i}$ durch $LEK_{k,i} + LEK_{Zus,k}$ zu ersetzen ist.
- 9.4 Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist nur für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets (einschließlich des Gewerbegebiets im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 184/Gauting) zu führen.
- 9.5 Innerhalb des Gewerbegebiets sind die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete einzuhalten.

10 Beleuchtung

- 10.1 Zur Ausleuchtung sind Leuchtenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere gelangen können. Es sind ferner die am geringsten auf Insekten anlockend wirkenden Leuchtmittel einzusetzen (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen).
- 10.2 Die Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so herzustellen, dass die benachbarten Flächen nicht durch Lichtabstrahlung beeinträchtigt werden.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zäune (Industriegitterzaun oder vergleichbare Zaungitter) mit einer maximalen Höhe bis 1,60 m zulässig, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände. Sichtbare Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.
- 11.2 Zwischen Zaun und Boden ist ein Mindestabstand von 15 cm, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

12 Aufschüttungen

Aufschüttungen mit Ausnahme des Sichtschutzwalls innerhalb der Fläche I für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht zulässig.

Der Sichtschutzwall ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

13 Versickerung und Regenwassernutzung

- 13.1 Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 13.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist sowohl über Rigolen als auch in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zulässig.
- 13.3 Zisternen für die Regenwassernutzung sind zulässig. Der Aus- und Überlauf der Zisternen ist so zu gestalten, dass diese über Rigolen in den Untergrund versickern. Die Entwässerung über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen bzw. Abwasserkanäle ist nicht zulässig.

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

- 14.1 Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen darf nur abgewichen werden, sofern eine Bepflanzung aus technischen Gründen nicht sinnvoll erscheint oder Gründe der Verkehrs- und Gebäudesicherheit entgegenstehen.
- 14.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 10 % der Flächen dauerhaft zu begrünen und für die Anpflanzung von Bäumen vorzusehen. Davon beträgt der Flächenanteil für Baumstandorte mind. 70 %.

- 14.3 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mind. 50 % der Flächen dauerhaft zu begrünen und für die Anpflanzung von Bäumen vorzusehen. Davon beträgt der Flächenanteil für Baumstandorte mind. 60 %.
- 14.4 Für das Teilbaugebiet GE 1 (1) ist je 600 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum gem. Festsetzungen D.14.8 bis 14.11 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in den Randbereichen entlang der Ammerseestraße sowie entlang der inneren Ringerschließung herzustellen.
- 14.5 Für das Teilbaugebiet GE 1 (2) ist je 600 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum gem. Festsetzungen D.14.8 bis 14.11 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in den Randbereichen entlang der Robert-Koch-Allee sowie entlang der inneren Ringerschließung herzustellen.
- 14.6 Für das Teilbaugebiet GE 2 ist je 600 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum gem. Festsetzungen D.14.8 bis 14.11 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in den Randbereichen entlang der inneren Ringerschließung herzustellen.
- 14.7 Für das Teilbaugebiet GE 3 ist je 600 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum gem. Festsetzungen D.14.8 bis 14.11 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in den Randbereichen entlang der inneren Ringerschließung sowie entlang des südlichen Randbereiches herzustellen.
- 14.8 Großbäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 24 m² und mittelgroße Bäume in mindestens 12 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
- 14.9 Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten für Bäume zugelassen:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Großbäume: | Stammumfang (STU) 25-30 |
| Mittelgroße Bäume: | Stammumfang (STU) 20-25 |
| Kleinbäume: | Stammumfang (STU) 18-20 |
- 14.10 Zu pflanzen sind standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet Alpenvorland mit hohem ökologischem Wert.
- 14.11 Zugelassen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume für die Stadt, gemäß der GALK-Straßenbaumliste.
- 14.12 Die gemäß den textlichen Festsetzungen D.14.2 bis D.14.7 festgesetzten zu begrünenden Flächen für Wiesen und Baumstandorte sind mit arten- und blütenreichen Wiesen mit zertifizierten Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 80 % betragen.
- 14.13 Die Ansaaten der Wiesenflächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) durchzuführen.

E. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1 Anbauverbotszone gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz

- 1.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 10 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.
- 1.2 Innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 23 BayStrWG sind Werbeanlagen und Hinweisschilder nicht zulässig.

F. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

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

2 Artenschutz

2.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Während der Bauphase wird die Lärmentwicklung im Baubereich durch die Einhaltung der technischen Vorschriften soweit wie möglich minimiert.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine Wiederherstellung von bauzeitlich temporär genutzten Gehölz- und Wiesenflächen.
- Es wird für die Durchführung der Baumaßnahmen eine ökologische Umweltbaubegleitung empfohlen.
- Entstehende Bodensenken während der Bauarbeiten sind sofort zu verfüllen, um ein Einwandern oder Abbläichen im Eingriffsbereich und somit eine Beeinträchtigung von Amphibien durch die Baumaßnahme zu verhindern.
- Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse, Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden.

2.2 Schutz von Lebensstätten und Biotopen

- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen.
- Es erfolgt ein Freihalten der Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes. An ökologisch empfindlichen Bereichen (z.B. Gehölzbestände, etc.) sind notwendige Arbeitsstreifen so schmal wie möglich zu halten. Lagerstätten, wie Materiallager, sind außerhalb dieser Bereiche herzustellen.

- Es erfolgt ein Schutz von zu erhaltenden Gehölzbeständen während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 189201 und ZTV-Baumpflege.

2.3 Schutz von Vögeln

- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf die Hinweise der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/>). Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

2.4 Schutz von Insekten

- Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LED's) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben.
- Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

3 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 3.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Starnberg.
- 3.2 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.
- 3.3 Gesammeltes Niederschlagswasser ist in verunreinigungsfreien Bereichen zu versickern.
- 3.4 Über die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist beim Bauantrag Nachweis zu führen.

¹ DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – Ausgabe August 2002

- 3.5 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).
- 3.6 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, durch die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert wird.

4 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

5 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug

- 5.1 Den Festsetzungen zur Emissionskontingentierung liegt die schalltechnische Voruntersuchung Bericht Nr. 224072/3 vom 16.05.2025 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.
- 5.2 Aufgrund der Verkehrsgeräusche durch die angrenzenden Straßen sowie der Gewerbegeräusche innerhalb des Gebiets können sich für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büros und ähnliche Räume) erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ergeben.
- 5.3 Im Bauvollzug sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A.5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 zu beachten.
- 5.4 Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche im geplanten Gewerbegebiet dargestellt.

6 Landwirtschaft

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

7 Bodenschutz

- 7.1 Der anstehende Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.

- 7.2 Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie z. B. Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

8 Denkmalschutz

- 8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9 Bepflanzung und Freiflächengestaltung

- 9.1 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Hierbei sind die grünordnerischen und erschließungstechnischen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarfsgerecht zu überprüfen.
- 9.2 Für Gehölzpflanzungen entlang von Straßen sind die einschlägigen Richtlinien (RPS und ESAB) einzuhalten.
- 9.3 Falls technisch umsetzbar sind Pflanzflächen sowie straßenbegleitende Baumstandorte von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der vorgesehenen Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
- 9.4 Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- 9.5 Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.
- 9.6 Für die Bepflanzung im Gewerbegebiet sind als Leitbaumarten folgende Arten vorgesehen:
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 9.7 Auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf öffentlichen Grünflächen zu verzichten zum Schutz des Grundwassers, zum Schutz von Tieren und Pflanzen sowie im Hinblick auf die standortgemäße und naturnahe Arten- und Lebensraumtypenzusammensetzung.
- 9.8 Lebende Zäune aus streng geschnittenen Hecken sowie Hecken aus Thujen und Kirschlorbeer sind unzulässig. Freiwachsende Hecken sind nur mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen.
- 9.9 Bei der Herstellung der Wiesenflächen ist bevorzugt eine Mähgutübertragung von entsprechenden Flächen durchzuführen.

- 9.10 Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Der 1. Schnitt erfolgt ab 01.07. und der 2. Schnitt zwischen dem 15. und 30.10. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.

10 Ausgleichsregelung

- 10.1 Ausgleichsregelung: Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung von 2021) in Wertpunkten ermittelt. Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 136.663 Wertpunkte.
- 10.2 Der Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan auf 3 Teilflächen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 28.866 Wertpunkte generiert werden. Der restliche Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, die im weiteren Verfahren ermittelt werden.
- 10.3 Auf der Teilfläche 1 der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Biotoptypen erhalten und weiterentwickelt:
- Buchenwälder basenreicher Standorte alter Ausprägung,
 - Waldmäntel trocken-warmer Standorte,
 - Mesophile Gebüsche und Hecken,
 - Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte,
 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung,
 - Artenreiches Extensivgrünland.
- 10.4 Auf der Teilfläche 2 der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Biotoptypen erhalten und weiterentwickelt:
- Buchenwälder basenreicher Standorte alter Ausprägung,
 - Waldmäntel trocken-warmer Standorte.
- 10.5 Auf der Teilfläche 3 der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Biotoptypen erhalten und weiterentwickelt:
- Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung.

11 Baumaterialien

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden.

12 Strom- und Wärmeversorgung

Errichtung und Betrieb von Solaranlagen/Photovoltaik-Anlagen erfolgen gem. der Bayerischen Bauordnung (§ 44a BayBO Abs. 2 u. 3).

Zur Wärmeversorgung sollen gem. den gesetzlichen Vorgaben (Klimaschutzgesetz, Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz) bevorzugt erneuerbare Energien eingesetzt werden. Die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung für die Gemeinde Gauting können bei der Planung genutzt werden.

13 Sonstiges

Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Gauting zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden.