

ES SIND NUR STELLUNGNAHMEN ZU DEN ROT MARKIERTEN ÄNDERUNGEN ZULÄSSIG

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

- 1.1 Diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 ersetzt alle Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 13a, Nr. 92 und Nr. 107 sowie einen Teilbereich vom Bebauungsplan Nr. 52 (FINr. 992/5) und vom Bebauungsplan Nr.88 (FINr. 993).

2 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet SO Einkaufszentrum

- 2.1 Das Sondergebiet SO Einkaufszentrum dient der Unterbringung eines Einzelhandelszentrums einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze.

- 2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Hauptnutzungen zulässig:
- ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.500 m²
 - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wie z.B. Banken, Frisörläden, Schusterläden, Reinigungen etc.

- 2.3 Über die gem. Ziff. D.2.2 zulässigen Hauptnutzungen hinaus sind folgende Nebennutzungen zulässig:

- die den Hauptnutzungen zugeordneten Nebeneinrichtungen, wie Lager-, Technik-, Sozial- und sonstige Nebenräume
- ~~eine öffentliche Wertstoffsammelstelle~~
- eine KFZ-Waschanlage
- die gem. Bayerischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze.

- 2.4 Im gem. Ziff. D.2.2 zulässigen Einkaufszentrum dürfen je nachstehender Sortimente folgende Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

- Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal ~~6.100~~ 4.200 m²
- Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m²
- Elektrowaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m²
- Textilwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.000 m²
- Schuhe mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m²
- Baby- und Kinderartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m²
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m²
- Spielwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 360 m²
- Zooartikel, Tiere mit einer Verkaufsfläche von maximal 630 m²
- Apotheken mit einer Verkaufsfläche von maximal 380 m²

Sonstige Sortimente außer den oben genannten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² je Einzelhandelseinheit sind zulässig. Die gem. Ziff. D.2.2 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf nicht überschritten werden.

3 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

- 3.1 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe im GE 1. Diese sind im GE 1 unzulässig. Im GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe ~~ausschließlich~~ ~~beschränkt auf das Erdgeschoss~~ zulässig, wenn die raumordnerische Verträglichkeit im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren durch eine entsprechende Auswirkungsanalyse eines Marktforschungsinstituts nachgewiesen wird.

- 3.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlich Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der gem. Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

5 Höhenentwicklung, Höhenlage, Abgrabungen, Aufschüttungen

- 5.1 Die Höhenentwicklung wird durch absolute Wandhöhen in Metern über Normalnull festgesetzt.
- 5.2 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen wird durch die Oberkante der Attika definiert. Der untere Bezugspunkt wird für die Baugebiete im Planungsgebiet wie folgt festgesetzt:
- SO Einkaufszentrum: 555,6 m ü. NN
 - GE 1: 554,6 m ü. NN
 - GE 2: 554,9 m ü. NN
- 5.3 Im SO Einkaufszentrum sind Abgrabungen zur Erschließung und Belüftung einer offenen Tiefgarage bis zu einer Höhenkote von 552,0 m ü. NN zulässig. Aufschüttungen sind ausschließlich zur Anpassung des Geländes an die umgebenden Straßen bis zu einer Höhenkote von maximal 556,0 m ü. NN zulässig.
- 5.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Aufschüttungen und Abgrabungen über bzw. unter die festgesetzte Höhenkote gem. Ziff. D.5.2 ausschließlich zur Anpassung an die angrenzenden Straßen zulässig.

6 Bauweise, Baugrenzen

- 6.1 Im SO Einkaufszentrum dürfen die nördliche und süd-westliche Baugrenze durch Fluchttreppenhäuser, eingehauste sowie offene Lieferrampen bzw. Müllentsorgungseinrichtungen sowie Vordächer um bis zu 3,60 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.
- 6.2 Im SO Einkaufszentrum darf die westliche Baugrenze durch ein Fluchttreppenhaus sowie Vordächer um bis zu 4,50 m auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.
- 6.3 Im SO Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze entlang der gem. Planzeichnung festgesetzten Geh- und Radfahrrechtsfläche durch untergeordnete Bauteile nicht zulässig.
- 6.4 Im Gewerbegebiet GE 1 darf die südliche Baugrenze durch ein Vordach um 3,0 m auf eine Länge von 2/3 der Baugrenze in diesem Gebiet überschritten werden.

7 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 7.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 7.2 Im SO Einkaufszentrum sind Dachaufbauten ausschließlich im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 573,0 m ü. NN zulässig. Sie sind mit einem einheitlichen Sichtschutz einzufassen.
- 7.3 Von Ziff. D.7.2 ausgenommen sind im SO Einkaufszentrum technisch erforderliche Be- und Entlüftungsröhre sowie Kühlaggregate. Diese sind auch auf den übrigen Dachflächen zulässig. Diese müssen, sofern sie die Höhe der Attika überragen, mindestens um das Fünffache Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika

zurücktreten, wobei maximal eine Höhe von 2,0 m über Oberkante Flachdach (unterer Bezugspunkt) zulässig ist.

- 7.4 Von Ziff. D.7.2 ausgenommen sind im SO Einkaufszentrum Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 2,0 m über Oberkante Flachdach (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurücktreten.
- 7.5 Im SO Einkaufszentrum ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein offenes Parkdeck zulässig.
- 7.6 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 dürfen technische Dachaufbauten eine Höhe von 2,0 m über Oberkante Flachdach (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurücktreten

8 Nebenanlagen

- 8.1 Nebenanlagen sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. A.6.1, die zu begründenden und zu bepflanzenden Flächen gem. A.6.3 sowie alle mit einem Geh-, Rad und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen. Innerhalb der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind ausschließlich Nebenanlagen die dem Aufenthalt von Kunden bzw. der Gestaltung dieser Flächen dienen, wie Bänke, Pflanztröge, Werbeanlagen gem. Ziff. D.9.1, Freischankflächen u.ä. zulässig.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Je Grundstückszufahrt ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 6 m und einer Breite von maximal 1,20 m zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind an der Fassade nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen über der Oberkante Attika, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.
- 9.4 Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

10 Ein- und Ausfahrten

- 10.1 Über die gemäß Planzeichnung zulässigen Zufahrtsbereiche sowie Ausfahrtsbereiche hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.
- 10.2 Innerhalb der Zufahrtsbereiche sind Zu- und Ausfahrten wie folgt zulässig:

Nördlicher Zufahrtsbereich von Benzstraße:	Zu- und Ausfahrten
Nördlicher Zufahrtsbereich von Daimlerstraße westlich des Bauraumes im GE 2:	Ausfahrt
Nördlicher Zufahrtsbereich von Daimlerstraße östlich des Bauraumes im GE 2:	Zufahrt
Südwestlicher Zufahrtsbereich von Unterhachinger Straße:	Zufahrt
Südöstlicher Zufahrtsbereich östlich angrenzend an Geh- und Radfahrrecht:	Ausfahrt
Südöstlicher Zufahrtsbereich westlich an das GE 1 angrenzend:	Zufahrt

Darüber hinaus sind keine Zufahren an dieser Stelle auf das Gelände des Isarcenters zulässig. Ausfahrten entlang der Unterhachinger Straße sind nur rechtsabbiegend zulässig.

11 Fahrradsstellplätze

11.1 Im SO Einkaufszentrum sind die gem. Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Ottobrunn erforderlichen Fahrradstellplätze abweichend in der Geh- und Radfahrrechtsfläche sowie innerhalb der Flächen zwischen der Geh- und Radfahrrechtsfläche und der Straßenverkehrsfläche der Unterhachinger Straße zulässig.

11.2 Im SO Einkaufszentrum sind mindestens 10 Pkw-Stellplätze und 5 Fahrradstellplätze mit Elektroladestationen auszustatten.

12 Einfriedungen

12.1 Einfriedungen sind im gesamten SO Einkaufszentrum unzulässig.

12.2 Einfriedungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nur als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune mit einer Höhe von 1,30 m sowie einer Heckenhinterpflanzung zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.

13 Grünordnung

13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet inklusive der Flachdächer im SO Einkaufszentrum sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.5 zu entsprechen und sind der Pflanzliste gem. D.13.13 zu entnehmen.

13.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume im Planungsgebiet sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind diese Flächen mit einer bienen- und insektenfreundlichen Wildkräuterwiese oder entsprechender Staudenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

13.3 Von den Festsetzungen kann in der Lage abgewichen werden oder ein flächengleicher Austausch vorgenommen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von den Festsetzungen kann in der Lage ferner abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 5 m vom dargestellten Standort zulässig.

13.4 Die mit wasserdurchlässigem Belag festgesetzte Fläche im Sondergebiet SO Einkaufszentrum sowie offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen. Offene, ebenerdige Stellplätze sind dabei auf ein Mindestmaß zu beschränken.

13.5 Im Planungsgebiet betragen die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

- Große Bäume (1. Wuchsordnung, Endwuchshöhe 20 m) und mittlere Bäume (2. Wuchsordnung, Endwuchshöhe 10-20 m) Mindeststammumfang von 25-30 cm
- Großsträucher und Sträucher 80-100 cm Höhe

Es sind grundsätzlich standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste D.13.13 zu verwenden.

- 13.6 Als zu erhalten festgesetzte Bäume gem. A.6.5 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmsweise können aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen vorgenommen werden, wenn an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum gem. D.13.5 und D.13.13 gepflanzt wird.
- 13.7 Im SO Einkaufszentrum sowie bei Neupflanzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind für Bäume in Belagsflächen offene Baumscheiben mit einer Fläche von 15 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m³ je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- 13.8 Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. Ziff. A.6.1 sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und zu erhalten, um in ihrer Funktion als Ortsrandeingrünung und Randeingrünung des Planungsgebiets gesamtheitlich dauerhaft erhalten werden zu können. Eine Baumfällung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie eine Auslichtung von Sträuchern und Unterwuchs sind zulässig, wenn der Charakter als Eingrünung erhalten bleibt und der gefällte Vegetationsbestand in gleicher Anzahl mit den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.5 ersetzt wird.
Innerhalb der Fläche sind zudem mindestens 4 große, heimische Laubbäume gem. Planzeichnung mit den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.5 neu zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 13.9 Für die gem. Planzeichnung festgesetzte Großbaumreihe im SO Einkaufszentrum sind ausschließlich Linden gem. Pflanzliste D.13.13 mit den gem. D.13.5 festgesetzten Güteanforderungen zulässig. Diese sind mit einem Mindestpflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
- 13.10 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass ab einer Größe von 25m² auf je angefangene 150m² Freifläche mindestens ein Baum 1.-2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder 3 Sträucher gemäß Pflanzliste Ziff. D.13.13 kommen. Vorhandene Bestandsbäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume gem. A.6.5 sind darauf anzurechnen.
- 13.11 Die gem. Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume sowie die gem. Festsetzung D.13.8 zu pflanzenden Bäume werden auf die Ersatzpflanzung gem. § 6 Abs. 1 BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn angerechnet.
- 13.12 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind mind. 10 % der Dachfläche von Neubauten extensiv sowie intensiv in Form von Pflanzungen mit mindestens 10 Bäumen gem. Pflanzliste D.13.13 innerhalb von Pflanztrögen und mit begrünten Pergolen zu begrünen. Die Pflanztröge für die zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens 4 m³ durchwurzelbaren Mindestraum vorzusehen, hierbei ist eine Mindesttiefe der Pflanztröge von 1 m zu gewährleisten. Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. **In der Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle sind Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei ist für Für eine extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm sowie für eine intensive Dachbegrünung eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 40 cm vorzusehen.**
- 13.13 Pflanzliste
Bäume (Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung):
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sträucher (2 x v., ohne Ballen, 60-100):

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Verwendung von Sorten, mit Ausnahme der Vogel-Kirsche, ist bei der Auswahl von Bäumen zulässig.

- 13.14 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Unterhachinger Straße sind auf dem Mittelteiler 6 Bäume einer einheitlichen Art gem. Pflanzliste D.13.13 und Qualität gem. D.13.5 im Regelabstand von 10 m zu pflanzen.

14. Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle

- 14.1 Die Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffsammelstelle WS dient der Errichtung einer öffentlichen Wertstoffsammelstelle. Die Container sind baulich einzuhausen.

HINWEISE

1. Allgemeines

- 1.1 Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).
- 1.2 Niederschlagswasser von Dachflächen, Tiefgaragen und befestigten Flächen ist unter Nutzung der Retentionskapazität der Dachflächen auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist allgemein zulässig.
- 1.3 Es gilt die Fahrradabstellsatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn in der zum Zeitpunkt des Bauantrages / der Bauanzeige aktuellen Fassung.
- 1.4 Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht versehen werden.

2. Kommunale Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

3. Baumschutz

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

4. Artenschutz

- 4.1 Rodung von Gehölzvegetation zum Schutz von potentiellen Brutvögeln ist nur zulässig ab Oktober bis spätestens Ende Februar und nach vorheriger Kontrolle durch einen Gutachter vor allem hinsichtlich Baumhöhlen, die für Fledermäuse Quartier sein könnten, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.
- 4.2 Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht auszustatten.
- 4.3 Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht und Spiegelung sind zu vermeiden.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. DI-Normen

Alle zitierten DI-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

7. Altlasten

Bei den natürlich anstehenden Kalkschottern kann eine geogen bedingte Erhöhung des pH-Werts nicht abschließend ausgeschlossen werden. Das Bodengutachten empfiehlt hier, die Erdarbeiten fachtechnisch begleiten zu lassen und die abfalltechnische Deklaration des Aushubmaterials im Zuge der Haufwerksbildung vorzunehmen. Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt München) zu benachrichtigen

8. Immissionsschutz

- 8.1 In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 216047 / 3 vom 30.01.2018 des Ingenieurbüros Greiner wurde der Nachweis der prinzipiellen Verträglichkeit des Isar-Centers mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm erbracht.
- 8.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die genannte schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Eingabeplanung und der Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für das Isar-Center festzulegen.
- 8.3 **Im Bauvollzug hat der Entwurfsverfasser den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 (z.B. Büros) ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche**

Bauschalldämmmaß festzulegen. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von gleich oder höher 61 dB(A) ist der Nachweis zwingend erforderlich.

~~8.4 Bei Vorliegen der Detailplanung (z.B. Betriebszeiten, Anliegervorgänge, Haustechnik) ist eine weitere schalltechnische Untersuchung zu erstellen, in der die Verträglichkeit des Vorhabens mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nachgewiesen wird. Diese ist mit dem Bauantrag einzureichen.~~

9. Denkmalschutz

9.1 Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

9.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 hat in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 hat in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister -

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann auf Dauer im Rathaus Ottobrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den

(Siegel)

.....

Thomas Loderer - Erster Bürgermeister