



Präambel
Der Gemeinderat der Gemeinde Ottobrunn erlässt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:
- die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (A) und den Hinweisen (B) in der Fassung vom XX.XX.2026.
- den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Übersichtslageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und der Vorhabenbeschreibung.
Beigelegt ist die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

A) FESTSETZUNGEN

01. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die bisherigen Bebauungspläne
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 29.06.2006
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP" - 1. Teiländerung, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 12.06.2008
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 11.12.2014.

02. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan), Technologie- und Innovationszentrum".

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
b) Abgrenzung von Maß und Art der Nutzung zwischen den Bereichen 4.1.1. und 4.1.2 innerhalb des V+E-Planes.
c) Bereiche des V+E-Planes Teilbereich 1. bzw. 2. von Quartier 4.1 des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP" vom 29.06.2006

03a. SO Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet, Zweckbestimmung "Technologie"

03b. Art der baulichen Nutzung im Bereich 4.1.1
Im Bereich 4.1.1 sind als Art der baulichen Nutzung Anlagen und Betriebe ausschließlich zu folgenden Zwecken zulässig:

- 03b1) Betrieb eines Schulungszentrums für die interne und externe Aus- und Weiterbildung
- 03b2) Betrieb eines Showrooms mit permanenter Produktausstellung
- 03b3) Betrieb eines Vertriebs- und Kundencenters für elektronische Komponenten und Bauteile insbesondere zum Zwecke der Anwendungsvorbereitung und des Vertriebs mit dem Schwerpunkt Fabrikautomation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufbaubare Energiesysteme
- 03b4) Betrieb von Brennstoffzellen zur Versorgung des Technologie- und Innovationszentrums mit regenerativer elektrischer Energie sowie zur Anwendungsvorbereitung der Brennstoffzellentechnologie
- 03b5) Betrieb eines Labors zur Forschung und Entwicklung in den vorgenannten Kategorien
- 03b6) Betrieb eines Lagers inklusive Annahme und Versand von Waren die vorgenannten Kategorien betreffend
- 03b7) Allgemeine Bürotätigkeiten im Sinne der vorgenannten Kategorien
- 03b8) Betrieb einer Werkstatt sowie eines Teststandes für das TUM Hyperloop Programm

03c. Art der baulichen Nutzung im Bereich 4.1.2
Im Bereich 4.1.2 sind als Art der baulichen Nutzung zulässig:

- 03c1) Anlagen für Forschung, Lehre, Planung, Entwicklung, Mess- und Prüftätigkeiten im Bereich der Technologie, insbesondere:
- der Informations- und Kommunikationstechnik
- der Biotechnologie
- der neuen Werkstoffe
- der Energietechnik
- der Luft- und Raumfahrttechnik
- der Medizintechnik
- der Verkehrstechnik
- der Umwelttechnik
- der Verteidigungstechnik
- 03c2) Anlagen für die entwicklungsbegleitende Herstellung von Produkten im Bereich der Technologie im Sinne von a), die überwiegend dem Gebiet dienen, soweit hierdurch die Nutzungen gemäß a) und c) nicht wesentlich gestört werden.
- 03c3) Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese den Anlagen gemäß a) und b) dienen.
- 03c4) Technische Infrastruktureinrichtungen, die überwiegend dem Gebiet dienen.
- 03c5) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht den Nutzungen gemäß a) und b) dienen, soweit der Anteil ihrer Geschossfläche 30 % der maximalen Geschossfläche in Bereich 4.1.2 nicht überschreiten.
- Produzierende Gewerbebetriebe können abgesehen von Anlagen gemäß b) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie die Nutzung gemäß a) bis d) nicht stören und ihre Geschossfläche zusammen mit der Nutzung gemäß d) den Anteil von 30 % des Bereiches 4.1.2 nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Imbiss- und Verkaufsstellen in untergeordnetem Umfang.

03d. Auf § 12 Abs. 3 BauGB wird verwiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

04. Maß der baulichen Nutzung

- a) z.B. GR 9,020 Grundfläche als Höchstgrenze in Quadratmeter
In den Bereichen 4.1.1 und 4.1.2 gilt die Grundfläche gemäß Planeinschrieb.
- b) z.B. GF 8,400 Geschossfläche als Höchstgrenze in Quadratmeter
In den Bereichen 4.1.1 und 4.1.2 gilt die Geschossfläche gemäß Planeinschrieb.
- c) Im Bereich 4.1.1 sind als Wandhöhe (WH) maximal 12,0 Meter zulässig. Im Bereich 4.1.2 sind als Wandhöhe (WH) maximal 22,0 Meter zulässig. Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante / Oberkante Dachhaut bzw. Atika gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist die vorhandene nächstgelegene anbaufähige Verkehrsfläche (Maria-Merian-Straße) mit einer Höhenlage von 560,8 m ü NN.

05. Bauweise / Baugrenze

- a) Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 Meter zulässig sind.
- b) Baugrenze
- c) Für Bereich 4.1.1 wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) angewandt. Bezüglich Bereich 4.1.2 wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m beträgt.

06. Bauliche Gestaltung

- a) Gebäude sind als einfache Kuben senkrecht bzw. parallel zur Straße anzuordnen. Geschlossene Fassadenflächen sind in hellem Farbton auszuführen.
- b) Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Flächen für die extensive Dachbegrünung sind mit einer artenreichen Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm Substratstärke herzustellen und zu pflegen. Dabei sind für die Begrünung der zu begrünenden Dachfläche pro m² mindestens 15 heimische Kräuterarten, eine Grasart und 30 Gramm Sedum Sprossen aus mindestens 5 Arten zu wählen. Die Bereiche von für den Betrieb notwendigen technischen Dachaufbauten sind von der Festsetzung ausgenommen.
- c) Abhörschichten / Anhörschichten sind in dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassadenbereichen nicht zulässig.
- d) Werbeanlagen
d1) Werbeanlagen sind zulässig.
d2) Werbeanlagen als beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensignets sind bis zur Festsetzung zulässig.
d3) Werbeanlagen, die in die freie Landschaft bzw. zur Wohnbebauung hin wirken, werden ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind temporäre Werbeanlagen, wie Bauschilder und Werbeanlagen zur Vermarktung von Grundstücken.
d4) Von den vorgenannten Beschränkungen ausgenommen ist ein einheitlich für das gesamte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP" gestaltetes Werbeleitensystem.

07. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- a) Für die Bereiche 4.1.1 und 4.1.2 gilt:
Die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen gem. Planzeichnung 07. zulässig.
Die Erdüberdeckung von Tiefgaragenbauwerken wird mit 1,0 Meter (zuzüglich Filterschicht) festgesetzt, sofern sie nicht unter dem Hauptbaukörper liegen.
- b) Im Bereich 4.1.2 gilt folgendes:
Von den nachzuweisenden Stellplätzen dürfen 30 % oberirdisch hergestellt werden, wenn der erforderliche Vegetationsanteil (siehe 11.c1.) dies zulässt. Die verbleibenden 70 % sind innerhalb der Baukörper oder in Tiefgaragen unterzubringen.
- c) Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird für beide Teilbereiche (4.1.1 und 4.1.2) im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

08. Immissionschutz

Innenhalb des Plangebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadratmeter Baugrubfläche (Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücke) abgestrahlten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	flächenbezogener Schalleistungspegel L _W in dB(A)		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Bereich 4.1.1	60	45	9.617
Bereich 4.1.2	60	45	6.024

Bei der Ermittlung der sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswerte sind die schallschichtlichen Berechnungen gemäß den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), (Oktober 1999) mit einer Emissionshöhe von 3,0 m über Grund, einem Raumwinkelmaß D₀ = 3 dB und unter Berücksichtigung eines Faktors C₀ zur Ermittlung der meteorologischen Korrektur von 2 dB vorzunehmen.

09. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

10. Versorgungsflächen, -anlagen und Leitungen
Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Grünflächen und Grünordnung

- a) Für beide Bereiche (4.1.1 und 4.1.2) gilt:
 zu begrünende Fläche

- a1) Die nach den Festsetzungen, wie in A 11 b) und c) definiert, geplanten Grünflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzaußfall ist artengleich und spätestens in der darauffolgenden Planperiode gem. A 11 b) und c) nachzupflanzen.
- a2) Soweit Nebenanlagen wie Trafostationen, Müllsammelplätze, überdachte Fahrradabstellplätze o. ä. nicht in die Hochbauten integriert werden, sind die Einhausungen extensiv zu begrünen.
- a3) Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund darf nur in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen erfolgen.
- a4) Einfriedungen: Sicherheitszäune, die dem Anlagen- und Personenschutz dienen sind zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

b) Im Bereich 4.1.1 gilt zusätzlich folgendes:

- b1) Vorhandene Vegetationsflächen sind zu erhalten bzw. bei Eingriffen im Bestand in gleichem Umfang innerhalb des Bereiches 4.1.1 zu ersetzen. Je angefangene 100 Quadratmeter Vegetationsfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, mit einer Pflanzgröße von mindestens 20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- b2) Bei oberirdischen Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens 1 standortheimischer Laubbaum entsprechend vorgenannter Pflanzgröße zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Baumstreifen sind unversiegelt, z.B. als Vegetationsflächen, Schotterrasenflächen oder mit Baumschutzrost auszubilden.

c) Im Bereich 4.1.2 gilt zusätzlich folgendes:

- c1) Insgesamt sind 33 % der Quartiersfläche als Vegetationsfläche auszubilden. Je angefangene 100 qm Vegetationsfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Pflanzgröße mindestens 20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- c2) Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 16 qm und 1,50 m Tiefe nicht unterschreiten; sie sind unversiegelt, z.B. als Vegetationsflächen, Schotterrasen oder mit (befahrbarer) Baumschutzrost auszubilden. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Gitterrost) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.
- c3) Nebenanlagen und Wände der Tiefgaragenabfahrten, Parkdecks sowie fensterlose Flächen der Hauptgebäude sind mit hochwuchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen oder Sträuchern zu begrünen und zu erhalten, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, Kletter-, Rank- oder Schlinggehölze, Mindestqualität: Topfballen, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Hier können Rankhilfen aus Stahlsystemen oder Metallstäbe zum Einsatz kommen, welche an der Fassade befestigt werden. Ausgefallene Pflanzen sind in der festgesetzten Pflanzqualität in der darauffolgenden Planperiode nachzupflanzen und zu erhalten.
- c4) Soweit Tiefgaragenrampen nicht in die Hochbauten integriert werden, sind die Einhausungen extensiv zu begrünen.

12. Artenschutz

12.1 Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 qm vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Wesentlich dabei ist, dass die Gläser entspiegelt sind und maximal 10 % Außenreflexionsgrad haben. Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

12.2 Sowohl während der Bauphase als auch als zukünftige Gebäudebeleuchtung sind ausschließlich fernwärdefreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Armer-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es dürfen nur nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

12.3 Vor Gebäudeabbrüchen, Fassadenanierungen u.Ä. sind die Bauten von einem Fachbiologen auf gebäudebrütende Vögelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu kontrollieren.

12.4 Vor jeder Fällung ist ein Baum auf hohlenbewohnende Tierarten (Vogel und Fledermaus) zu untersuchen.

13. Sonstige Planzeichen

- bestehende Gebäude
 bestehende offene Überdachung
 bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gemeindegrenze
- z.B. 1504/30

B) HINWEISE :

- Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 104 (Bekanntmachung vom 29.06.2006)
 Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 104 - 1. Teiländerung (Bekanntmachung vom 12.06.2008)
 Baugrenze rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Nr. 104 bzw. Nr. 104 - 1. Teiländerung)
 Darstellung zur Straßenausgestaltung aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 104 - 1. Teiländerung
 Höhenkote in Meter über NN (neues System)

1. Grundwasser
1.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseranrücken zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwerkshaltung.

2. Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung
2.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFvFrei) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Merkblatt 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.

- 2.2 Es wird empfohlen, Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragen- und -ausfahrten sollten baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche ausgebildet werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

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

3. Bodenschutz
3.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetauscht wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

4. Grünplanung
4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Bauantrags die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans mit Baumbestandsplan verlangen kann.

5. Baumschutz
5.1 Zu beachten sind die DIN 19020 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SGB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“.

5.2 Es wird auf die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn verwiesen.

6. Leitungs- und Trassenschutz
6.1 Bauplanungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ – aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln – wird verwiesen.

7. Löschwasserversorgung
7.1 Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Je nach Löschwasserbedarf, welcher sich nach Bauweise und Nutzung der Gebäude richtet, ist die Löschwasserversorgung nach den „Technischen Regeln des DVGW“ (Arbeitsblätter W 331 und 405) auszubauen. Werden neue Hydranten erstellt, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Außerdem darf der nächstgelegene Hydrant maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

8. Denkmalschutz
8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9. Sonstiges
Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde Ottobrunn zur Einsicht bereit.

10. Lärmschutz
Im Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ist für die zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die für das Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die mit diesen korrelierenden Orientierungswerte eingehalten werden. Ausweisung der Nutzungen im Einvernehmen mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Immissionschutz möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

Bei der schallschutztechnischen Berechnung ist die der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde liegende Immissionschutz-Untersuchung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 104 (Bekanntmachung vom 29.06.2006) zu beachten. TÜV Süddeutschland: Immissionschutz-Untersuchung zum Bebauungsplan „Technologie- und Innovationspark“ vom 31.05.1999 (Bericht-Nr. 1510) mit TÜV Süddeutschland: Überarbeitung Immissionschutz-Untersuchung zum Bebauungsplan „Technologie- und Innovationspark“ vom 01.07.2004 (Bericht-Nr. F4/148).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Gemeinde Ottobrunn, Baumamt während der üblichen Dienstzeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11. Erläuterung der Nutzungsschablone:

z.B. 4.1.1 Grundfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 GR 9020 Grundfläche
 GF 8400 Geschossfläche

12. Die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze wird für beide Teilbereiche (4.1.1 und 4.1.2) im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

13. Erschütterungsschutz (gilt für Bereich 4.1.2)
Im Zuge der Änderung von erschütterungsrelevanten Betrieben ist innerhalb des Geltungsbereiches ein unmittelbares Nebeneinander von erschütterungsmittlernden und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. An erschütterungsmittlernden Anlagen ist dabei grundsätzlich die Möglichkeit der Durchführung minimierender Maßnahmen (z.B. spezielle Lagerungen, schwingungisolierte Aufstellungen) vorzusehen.

14. Lufthygiene (gilt für Bereich 4.1.2)
Bei Anordnungen von Anlagen, die in der Abstandsliste im "Abstandserrlass" des Landes Nordrhein-Westfalen aus Gründen der Luftreinhaltung genannt sind, ist zunächst der erwähnte Abstand zur nächsten Wohnbebauung oder zur nächsten als sensibel anzusehender Nutzung im Plangebiet einzuhalten. Können diese Anlagen bezüglich ihres Betriebsumfangs als verhältnismäßig klein oder weniger bedeutend eingestuft werden oder sind außergewöhnlich hohe Maßnahmen zur Verbesserung der Emissions-/Immissionsituation vorgesehen, können die Abstände entsprechend verringert werden. Zur Beurteilung inwieweit eine Abstandsverringerung möglich ist, ist die Stellungnahme einer Fachbehörde oder eines Fachgutachters einzuholen. Bei Anordnung von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen im Plangebiet ist zur Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Immissionsorte oder auf die nächsten als sensibel anzusehenden Nutzungen im Plangebiet die Stellungnahme einer Fachbehörde oder eines Fachgutachters einzuholen. Bei Anordnung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 BImSchV im Plangebiet ist zur Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf die nächsten als sensibel anzusehenden Nutzungen im Plangebiet ein Nachweis hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Immissionsorten/Nutzungen zu erbringen. Gegebenenfalls kann hierzu die Stellungnahme einer Fachbehörde oder eines Fachgutachters beigebracht werden.

15. Altlasten / Bodenschutz
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

16. Das Hydrantennetz ist für die Gesamtheit des Baugebietes nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

17. Gegebenfalls im Laborbetrieb anfallendes Abwasser ist vorzubehalten. Die Unterlagen für eine entsprechende Abwasserbehandlungsanlage sind dem Zweckverband München-Ost zur Zustimmung vorzulegen.

18. Zulässige Arten innerhalb des Sondergebietes:

- a1) Die Pflanzung folgender standortgerechter Gehölze ist zulässig:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Aesculus hippocastanum "Baumnäni" (fruchtlose Kastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hain-Buche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Junghansia regia (Wainuß), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Populus nigra "Italica" (Pyramiden-Pappel), Populus alba (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Rohr-Eiche), Sorbus domestica (Schlehdorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia cordata "Greenspire" (schlanke Linde).

- a2) Die Pflanzung folgender standortgerechter Sträucher ist zulässig:
Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartweige), Graetia monogyna (Weißdorn), Malus sargentii (Wild-Äpfel), Pyrus communis (Wild-Birne), Prunus cerasifera (Morelle), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina, Rosa multiflora (Wild-Rosen), Ligustrum vulgare (Liguster), Salix caprea (Salweide), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum opulus (Schneeball).

C) VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ottobrunn hat in der Sitzung vom 04.02.2020 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 5. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104 "Technik & InnovationsPark TIP" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2020 in der Zeit vom 28.02.2020 bis 31.03.2020 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2020 bis 31.03.2020 beteiligt.

3) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 08.09.2020 im Rathaus der Gemeinde Ottobrunn öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 08.09.2020 beteiligt.

4) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet und im Rathaus Ottobrunn durch Auslegung veröffentlicht.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5) Die Gemeinde Ottobrunn hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

6) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

7) Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104, 5. Teiländerung, wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas Loderer, Erster Bürgermeister

Ottobrunn, den (Siegel) Thomas