



GEMEINDE TAUFKIRCHEN



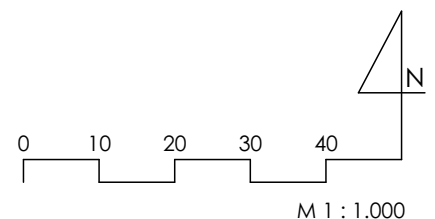
Übersichtskarte o. M. Quelle: Webkarte S/W; BVV 2024, EuroGeographics 2024

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 109 "QUARTIER AM BAHNHOF"

Flurnummer 420/2 TF, 420/9 TF, 420/24, 420/53, 420/73 TF, 499/23, 499/407, 499/414, 499/163, 499/164, 500/11, 500/12, 500/13, 500/15, 500/16, 500/20, 500/54, 500/55 TF, 500/96 TF, 500/100, 500/101 TF, 500/105, 500/133 TF, 500/135, 500/1007, 500/1008, 500/1009

VORENTWURF Stand 10.04.2025

Planstand	Datum
Vorentwurf	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

PLANZEICHNUNG



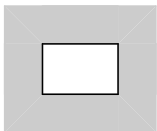
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 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 Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Bebauungsplan Nr. 109 "Quartier am Bahnhof" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 "Nordost Gewerbegebiet" - 1. Änderung und Nr. 3a und Nr. 3b "Nord-Ost" für den Ortsteil "Am Wald", Nr. 3d "Gewerbegebiet am Lindening" und Nr. 77 "Lindenpassage".




A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG




- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | SO | Sonstige Sondergebiete |
| 2.2 | MK | Kerngebiete |
| 2.3 | MU | Urbane Gebiete |
| 2.4 | WA | Allgemeine Wohngebiete |
| 2.5 |  | Flächen für Ver- und Entsorgung |
| 2.6 |  | Elektrizität |
| 2.7 |  | Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss im Zusammenhang mit Ziff. D.1.4.2 |

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| 3.1 | GF 5.430 m ² | Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 5.430 m ² |
| 3.2 | GR 780 m ² | Grundfläche, z.B. 780 m ² |
| 3.3 | WH 22 m | Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, z.B. 22 m |

4 BAUGRENZEN






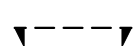
- | | | |
|-----|---|-----------|
| 4.1 |  | Baugrenze |
|-----|---|-----------|

- 4.2  Baugrenze für Balkone und Loggien
- 4.3  Baugrenze für Tiefgaragen, Lagerräume
und Fahrradstellplätze
- 4.4  Baugrenze Brückenbauwerk




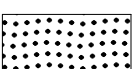





5 GESTALTUNG

- 5.1 FD Flachdach mit Dachneigung von max. 5°
- 5.2 SD Satteldach mit Dachneigung von 25° - 35°
auf 50 % der Dachflächen je Baugebiet





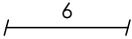
6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4  verkehrsberuhigter Bereich
- 6.5  Bahnhofplatz
- 6.6  Ein- und/oder Ausfahrtbereich

7 GRÜNORDNUNG

- 7.1  öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- 7.2  Quartiersgarten
- 7.3  Landschaftsgarten
- 7.4  Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen
- 7.5  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- 7.6  Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen
- 7.7  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem
Kronendurchmesser)
- 7.8  Dachbegrünung herzustellen
- 7.9  Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

8 SONSTIGES



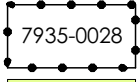


- 8.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
- 8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 8.3  Fläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 8.4 G Gehrecht
- 8.5 R Radfahrrecht
- 8.6  Durchgang
- 8.7  Maßzahl, z.B. 6 m

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1  Bahnanlagen

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  Gebäudebestand
- 2  vorgeschlagene Form der Baukörper
- 3  zu entfernendes Gebäude
- 4  Flurstücksgrenze
- 5 500 / 12 Flurstücksnummer, z.B. 500/12
- 6  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen auf Straßenverkehrsflächen
- 7  vorgeschlagene Parkierung
- 8  vorgeschlagene Fahrbahnmarkierungen
- 9  vorgeschlagene innere Erschließung
- 10  vorgeschlagener Bereich für Brückenbauwerk
- 11 Planstraße 1 Planstraße, z.B. Planstraße 1

- | | | |
|----|---|---|
| 12 |  | vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) |
| 13 |  | vorgeschlagener Standort für Bäume |
| 14 |  | kartiertes Biotop |
| 15 |  | begrünte Flächen auf Baugrundstücken |
| 16 |  | Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss mit einer Tiefe von 15 m |

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbane Gebiete

- 1.1.1 Festgesetzt werden zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2). Das Urbane Gebiet MU 1 besteht aus den Teilbaugebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4.
- 1.1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.1.3 Die nach § 6a BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss innerhalb des Bauraums zulässig.

1.2 Kerngebiete

- 1.2.1 In den Kerngebieten MK 1-MK 3 sind die folgenden nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- 1.2.2 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Satz 7 BauNVO sind nur ab dem ersten Obergeschoss auf 30 % der festgesetzten Geschossfläche zulässig.
- 1.2.3 In den Kerngebieten MK 1-MK 3 sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.2.4 Die nach § 7 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss innerhalb des Bauraums zulässig.
- 1.2.5 Wohnnutzung ist an der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Erdgeschoss in einer Tiefe von mindestens 15 m nicht zulässig.

1.3 Sondergebiete

- 1.3.1 Die **Sondergebiete SO 1 und SO 2** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ dienen dem Wohnen, der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelbetrieben und Gastronomie, und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- 1.3.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmungen folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Sexshops
 - Schank- und Speisewirtschaften mit zugehöriger Außengastronomie
 - Wohnnutzung, außer an der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Erdgeschoss in einer Tiefe von mindestens 15 m
 - Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke
 - die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben und Vergnügungsstätten in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben (z.B. Striptease-Lokale, Porno/Sexfilm-Kinos, Videotheken, Peep-Shows) und Spielstätten, Spielhallen und Wettbüros

- die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Frisörläden, Schusterläden, Fahrradwerkstätten etc.
 - die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Banken, Versicherungen, etc.
 - freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
- 1.3.3 Das **Sondergebiet SO 3** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ dient vorwiegend dem Wohnen, der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelbetrieben und Gastronomie.
- 1.3.4 Im Sondergebiet SO 3 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmungen folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Sexshops
 - Schank- und Speisewirtschaften mit zugehöriger Außengastronomie
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wohnnutzung, außer an der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Erdgeschoss in einer Tiefe von mindestens 15 m
 - Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
 - die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben und Vergnügungsstätten in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben (z.B. Striptease-Lokale, Porno/Sexfilm-Kinos, Videotheken, Peep-Shows) und Spielstätten, Spielhallen und Wettbüros
 - die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Frisörläden, Schusterläden, Fahrradwerkstätten etc.
 - die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Banken, Versicherungen, etc.
 - freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
- 1.3.5 Im **SO 1, SO 2 und SO 3** sind die nach § 11 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss innerhalb des Bauraums zulässig.
- 1.3.6 Das **Sondergebiet SO 4** mit der Zweckbestimmung „Parken, Gewerbe und Soziales“ dient der Unterbringung eines Parkhauses, gewerblichen Einheiten und sozialen und kulturellen Einrichtungen.
- 1.3.7 Im Sondergebiet SO 4 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmungen folgende Nutzungen zulässig:
- Parken
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (wie z.B. Jugendzentrum)
- 1.3.8 Es ist eine Geschossfläche von mindestens 2.000 m² für das Parken zu verwenden.

1.4 **Allgemeines Wohngebiet**

- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den im Plan festgesetzten Teilbereichen im Erdgeschoss Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

1.5 Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

1.5.1 In den folgenden Bau- und Teilbaugebieten sind baulich integrierte Kindertageseinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen und Freiflächen unterzubringen. Die integrierten Kindertageseinrichtungen sind nur in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen in den folgenden Größenordnungen zulässig:

- MU 1.1: Einrichtung mit einer Größe von ca. 1000 m² mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen
- MU 1.2: Einrichtung mit einer Größe von ca. 1000 m² mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen
- SO 1: Einrichtung mit einer Größe von ca. 500 m² mit 2 Hortgruppen
- SO 2: Einrichtung mit einer Größe von ca. 500 m² mit 2 Hortgruppen
- WA: Einrichtung mit einer Größe von ca. 1.000 m² mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

1.5.2 Von der festgesetzten Anzahl der Gruppen der Einrichtungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein höherer oder niedrigerer Bedarf dies rechtfertigt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen

2.1.1 In den nachfolgenden (Teil-)Baugebieten kann innerhalb der festgesetzten GR eine Grundfläche für Wege und Erschließungsflächen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO folgendermaßen verwendet werden:

Baugebiet	zusätzliche Grundfläche pro (Teil-)Baugebiet von bis zu im m ²
MU 1.1	1.220
MU 1.2	1.490
MU 1.3	150
MU 1.4	150
MU 2	50
MK 1	0
MK 2	0
MK 3	0
WA	1.050
SO 1	220
SO 2	110
SO 3	270
SO 4	20

- 2.1.2 In den nachfolgenden (Teil-)Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen zulässig:

Baugebiet	Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer maximalen Grundfläche pro (Teil-)Baugebiet von in m ²
MU 1.1	7.750
MU 1.2	10.600
MU 1.3	1.580
MU 1.4	3.580
MU 2	1.830
MK 1	2.630
MK 2	1.350
MK 3	1.260
WA	8.650
SO 1	5.720
SO 2	5.170
SO 3	3.560
SO 4	2.380

2.2 Geschossflächen

- 2.2.1 Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.2.2 In den Baugebieten können die im Plan festgesetzten Geschossflächen je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet ausnahmsweise um maximal fünf von Hundert für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen, nicht notwendigen Maßen von Erschließungsflächen sowie von ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.
- 2.2.3 In den Baugebieten können die im Plan festgesetzten Geschossflächen je Baugebiet bzw. Teilgebiet ausnahmsweise um maximal drei von Hundert für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungsweges oder von Sicherheitstreppenträumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.
- 2.2.4 Die zulässige Geschossfläche kann gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in ihren Mindestmaßen erhöht werden.
- 2.2.5 Die im Plan festgesetzten Geschossflächen können im WA und im SO2 ausnahmsweise für Durchgänge und Durchfahrten um deren Geschossfläche überschritten werden.

2.3 Höhenentwicklung

2.3.1 Die festgesetzten Wandhöhen gem. Ziffer A.3.3 beziehen sich auf folgende Höhenlagen pro Baufeld (unterer Bezugspunkt):

Baugebiet	Höhenbezugspunkt NHN
MU 1.1	564.70 NHN
MU 1.2	563.70 NHN
MU 1.3	564.15 NHN
MU 1.4	564.54 NHN
MU 2	566.01 NHN
MK 1	564.25 NHN
MK 2	566.02 NHN
MK 3	565.82 NHN
WA	566.43 NHN
SO 1	564.30 NHN
SO 2	566.56 NHN
SO 3	566.14 NHN
SO 4	565.10 NHN

2.3.2 Der obere Bezugspunkt entspricht bei Flachdächern der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut.

2.3.3 Der obere Bezugspunkt entspricht bei giebelständigen Satteldächern dem Firstpunkt. Der Firstpunkt darf die festgesetzte Wandhöhe gem. Ziffer A. 3.3 um 3,0 m überschreiten.

2.3.4 Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen kann in Baugebieten um bis zu 5,0 m ausnahmsweise in der Lage abgewichen werden.

2.3.5 Bei Flachdächern sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO zusätzlich folgende Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhen zulässig:

- durch technische Dachaufbauten mit einer Höhe von 4,0 m
- durch Absturzsicherungen mit einer Höhe von 1,30 m
- durch Ballfangzäune im SO 4 mit einer Höhe von 6,0 m
- durch technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von 1,40 m

2.3.6 Es sind maximal 2 Untergeschosse innerhalb des Bauraums sowie der Umgrenzung für Tiefgaragen gem. Ziffer A.4.3 zulässig.

3 Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

3.1 Innerhalb des Bauraums gem Ziffer A. 4.4 ist ein Brückenbauwerk in einer lichten Höhe ab den Gleisen von mindestens 6,0 m und einer Breite von mindestens 2,50 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich in den Bauräumen zulässig. Davon ausgenommen sind Gerätehäuser im Zusammenhang mit den Kindertagesstätten.

- 3.3 Müllabstellflächen sind in das Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind temporäre Müllaufstellflächen.
- 3.4 Nicht in das Gebäude integrierte Nebenanlagen sind zusammenzufassen und einzuhausen.
- 3.5 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

4 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Tiefgaragen sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche

Derzeit wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die daraus resultierenden Zahlen werden im nächsten Verfahren eingebracht.

- 4.1 Tiefgaragen sind in allen Baugebieten in den Bauräumen und in Verbindung mit Ziff. A. 4.3 zulässig.
- 4.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in das Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen ist die Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Baugebiete MU 1.1, MU 1.2 ausgehend von der Waldstraße.
- 4.3 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im MU 1.1 und MU 1.2 ausgehend von der Waldstraße ist zu begrünen. Auf der Dachfläche der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist flächendeckend extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 0,1 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Seitenwände der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen flächig zu begrünen.
- 4.4 Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ausschließlich in den Gebäuden zulässig. Fahrradabstellplätze für Besucher (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und sonstiger gewerblicher Einrichtungen) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Bahnhofsplatz“ zulässig.
- 4.5 Die Entlüftung von Tiefgaragen ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in die freie Windströmung zu führen. Sonstige Öffnungen für die Be- und Entlüftung sowie die Entrauchung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezeiten anzuordnen.
- 4.6 Über die gem. Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 5.1 Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 „verkehrsberuhigter Bereich“ dient als planungsrechtliche Erschließungsfläche, Wegeverbindung sowie Aufenthalts- und Verweilfläche für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr inkl. nicht überdachter Fahrradstellplätze, dem Lieferverkehr und Versorgungsträgern sowie der Leitungsführung.
- 5.2 Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 „Bahnhofsplatz“ dient als planungsrechtliche Erschließungsfläche, Wegeverbindung sowie Aufenthalts- und Verweilfläche für den allgemeinen Fuß- und untergeordneten Radverkehr inkl. nicht überdachter Fahrradstellplätze, Marktplatz, Bushaltestelle, dem Lieferverkehr und Versorgungsträgern sowie der Leitungsführung.

6 Geh-, Leitungs- und Fahrrechtsflächen

- 6.1 Für die gem. Planzeichnung als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche G+R wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 6.2 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann aus technischen oder gestalterischen Gründen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn mindestens 3,0 m Breite eingehalten werden kann und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7 Dachgestaltung, Dachaufbauten

- 7.1 Bei Flachdächern dürfen technische Dachaufbauten eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mind. um 4,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem max. 4,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen und dürfen einen Anteil von 30% im WA und MU sowie 40% im MK und SO der Dachfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Pergolen. Diese dürfen innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen an der Dachtraufe errichtet werden.
- 7.2 Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit Ausnahme der gem. Ziff.D.7.1 erforderlichen technischen Aufbauten ohne Flächenbegrenzung zulässig und sind mit der Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke mit einer Stärke von 0,2 m zu kombinieren. Die Kombination ist flächenmäßig übereinander anzuordnen. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,4 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten.
- 7.3 Absturzsicherungen dürfen eine Höhe von 1,3 m, gemessen von der Dachhaut, nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Sie sind transparent oder als Geländer herzustellen.
- 7.4 Bei Satteldächern sind technische Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zugelassen werden, wenn sie flächenbündig zur Dachhaut installiert werden.
- 7.5 Die Dachflächen von Flachdächern sind mit Ausnahme für transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungseinrichtungen sowie sonst. technische Dachaufbauten gem. Ziff. D.7.1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei intensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke 0,4 m (ohne Dränschicht). Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke 0,2 m (ohne Dränschicht). Ausgenommen sind zulässige Befestigungen von Dachgartenflächen. Dabei sind:

a) im:

Baugebiet	Mindestfläche für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten
MU 1.1	1.790 m ²
MU 1.4	660 m ²
SO 1	1.860 m ²
SO 2	250 m ²
SO 3	1680 m ²

als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten mit Spiel- und Aufenthaltsflächen herzustellen und mit Belägen zu befestigen. Auf mind. 60% dieser Fläche ist eine intensive Dachbegrünung vorzusehen.

- b) Die weiteren geeigneten Dachflächen im MU 1.1, MU 1.4, SO 1, SO 2 und SO 3 mit einer Dachbegrünung mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.
 - c) im MU 1.2 , MU 1.3, MK 1 - MK 3, SO 4, MU 2 und WA die geeigneten Dachflächen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Ausnahmsweise sind gemeinschaftlich genutzte Dachgärten auf max. 30% der Dachflächen zulässig.
- 7.6 Die zur Begrünung vorgesehenen Dachflächen gem. Ziff. 7.5 sind, soweit dies mit den Nutzungsanforderungen vereinbar ist, mit arten- und blütenreichen Ansaaten zu begrünen. Dies gilt sowohl für die extensive als auch für die intensive Dachbegrünung. Alternativ können Bereiche mit einer intensiven Dachbegrünung auch mit Stauden, Sträuchern oder Nutzpflanzen bepflanzt werden.
- 7.7 Im SO4 ist die Errichtung eines Freispielbereichs auf dem Dach einschließlich zugehöriger Anlagen, die der Nutzung des Spiellbereichs dienen zulässig.

8 Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und nur an der Stätte der Leistung in einer Gesamtgröße von bis zu maximal 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur und Gestaltung des Gebäudes sowie in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Werbeanlagen in Form von laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.
- 8.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

9 Abstandsflächen

- 9.1 Gegenüber den Außengrenzen des Bebauungsplans wird die Geltung der Regelung der Bayerischen Bauordnung mit 0,4 H angeordnet.
- 9.2 An den übrigen Baugrenzen werden die Abstandsflächen auf das Maß verkürzt, das sich aus der Lage der Grundstücksgrenzen, der vermaßten Lage der Baugrenzen und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude ergibt.

10 Gestaltung

- 10.1 Für das SO 1 gilt, dass Baukörper mit einer Fassadenlänge zur Straßenseite von ab 45,00 m durch einen Baukörper mit maximal 8,50 m Wandhöhe und mindestens 10,00 m Fassadenlänge unterbrochen werden müssen.
- 10.2 Der Bereich mit einer Wandhöhe von 53,00 m darf eine maximale Fassadenlänge von 30,00 m nicht überschreiten. Im restlichen Bereich der Wandhöhe von 53 m wird die Wandhöhe auf 22 m reduziert.

11 Einfriedungen

- 11.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. A.6.1 sowie der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. A.6.3 sind, mit Ausnahme von Einfriedungen für Kindergärten und Horte mit einer Höhe von 1,5 m und einer Bodenfreiheit von 8 cm, Einfriedungen nur als offene Stabgitterzäune ohne Einflechtungen oder Füllungen mit einer Höhe bis zu 1,0 m mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
- 11.2 In den übrigen Bereichen zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen in Form von sockellosen Zäunen, Einfriedungen als Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäune ohne Füllung oder Einflechtungen jeweils mit einer Höhe bis zu 1,00 m mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

12 Grünordnung

Allgemeines

- 12.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode gleichwertig in ihrer Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. Ziff. D.12.11 zu entsprechen.
- 12.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Flächenhafte Begrünung

- 12.3 Die gem. Planzeichen Ziff. A.7.5 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Wiesen- oder Pflanzflächen mit Stauden sowie Sträuchern und Bäumen gem. Ziff. D.12.12 zu begrünen. Mind. 25 % dieser Flächen sind als artenreiche Blühflächen (mind. 20 Arten je 25 m²) aus standortgerechten Arten anzulegen. Der Kräuteranteil muss mind. 50 % betragen.
- Von der Begrünung gem. Ziff. A.7.5 ausgenommen sind Flächen für Wege, Hauseingänge, Spielflächen und Flächen für die Feuerwehr im Umfang von insgesamt bis zu 40 %.
- 12.4 Die Freispielflächen und Terrassen von Kindertageseinrichtung sind von den Begrünungsfestsetzungen gem. Ziff. D.12.3 ausgenommen.
- 12.5 Die öffentliche Grünfläche G1 gem. Ziff. A.7.1 in Verbindung mit Ziff. A.7.2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ ist gem. Ziff. A.7.6 als parkartig mit Wiesenfläche mit Baumbepflanzung zu gestaltende Fläche in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Es sind mind. 11 standortgerechte Laubbäume gem. Ziff. D.12.12 zu pflanzen. In der öffentlichen Grünfläche sind Wege und Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten sowie Spielanlagen bis max. 600 m² zulässig.

- 12.6 Die öffentliche Grünfläche G 2 gem. Ziff. A.7.1 in Verbindung mit Ziff. A.7.3 mit der Zweckbestimmung „Park“ ist gem. Ziff. A.7.4 als landschaftsgerecht zu gestaltende und zu begrünende Fläche in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Sie ist mit Wiesenflächen, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen gem Ziff. D.12.12 und Wegen zu gestalten. In der öffentlichen Grünfläche sind Wege bis max. 250 m² zulässig.
- 12.7 Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gem. Ziff. A.7.9 ist als Trockenlebensraumkomplex aus Rohbodenstandorten mit Initialvegetation, Magerrasen, thermophilen Ruderalfluren, Säumen und Strauchgruppen herzustellen und zu pflegen. Für die Zielart Zauneidechse sind gem. Ziff. D.14.3 entsprechende Habitatbausteine zu integrieren. Ein im Westen der Fläche liegender Erschließungsweg ist mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

Bepflanzung

- 12.8 Je angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 standortgerechter Laubbaum und 3 standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.12.12 in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.
- 12.9 In der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind 31 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 12.10 In der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ sind 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.
- 12.11 Im Bereich der neugeplanten Straßen (Planstraße 1+2) sind 33 und im Bereich der Planstraße 3 16 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 12.12 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen
- 12.13 Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen und befestigten Terrassen bzw. in direkten Anschluss daran mit mind. 0,8 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. In den Bereichen für Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 1,5 m sowie eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16 m² vorzusehen.
- 12.14 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m vorzusehen.
- 12.15 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.

12.16 Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Bügel, Poller), gewährleistet wird.

12.17 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen und Einengungen der Kronen- und Wurzelräume sind zu vermeiden. Unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete vegetationstechnische Maßnahmen zu kompensieren (z.B. Wurzelbrücken).

Stellplätze, befestigte Flächen und Wege

12.18 Die Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen (wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke) mit einem mittlerem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

13 Entwässerung und Versickerung

Festsetzungen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

14 Artenschutz

14.1 CEF1.1 Künstliche Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus

Es sind drei artspezifische Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus an Gebäuden im räumlichen Umfeld zum bestehenden Quartier anzubringen. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens drei Metern anzubringen und in mindestens zwei verschiedene Himmelsrichtungen auszurichten. Die Ostfassade eignet sich besonders. Maximal ein Kasten darf an einer Nordfassade angebracht werden. Auf freie An- und Ausflugmöglichkeiten ist zu achten. Beleuchtete Fassaden eignen sich nicht. Ebenfalls darf der Anflugbereich nicht beleuchtet werden.

14.2 CEF1.2: Bohrung von künstlichen Baumhöhlen

Als vorgezogener Ausgleich für den Verlust eines Baumes mit zwei unbewohnten Spechthöhlen sind insgesamt sechs künstliche Höhlen an Laubbäumen im räumlichen Umfeld zu bohren. Alternativ können die künstlichen Höhlen auch in Baumstämme von gefälltten Bäumen, z.B. aus dem Eingriffsbereich des Vorhabens, sofern diese aufrecht an zu erhaltenden Bestandsbäumen im räumlichen Umfeld fixiert werden. Dabei dürfen bis zu zwei Bohrungen an einem Baum durchgeführt werden. Die Höhlenöffnungen dieser Ersatzquartiere sollen in mindestens zwei verschiedene Himmelsrichtungen zeigen. Die Ersatzquartiere sollen sowohl an sonnigen als auch schattigen Stellen angebracht werden. Die Bohrungen sind mindestens ein Jahr vor dem Eingriff / Verlust der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Das Höhlenvolumen soll wenigstens einen Liter und der Durchmesser der Einflugöffnung ca. 5 cm betragen. Nach Möglichkeit sind die Höhlen ca. 35 cm tief und schräg nach oben gerichtet zu bohren, um die Konkurrenz mit Vögeln zu reduzieren. Das natürliche Überwallen der Höhlenöffnungen bedingt bei fast allen Baumarten, dass in den ersten zehn Jahren regelmäßige Kontrollen und ggf. ein entsprechendes Nachfräsen notwendig sind. Die Bäume sind durch dauerhaften Nutzungsverzicht zu erhalten.

14.3 Maßnahme CEF2: Ersatzhabitats für die Zauneidechse

Als Ausgleich für den direkten und indirekten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Ersatzhabitats für die Zauneidechse zu schaffen. Der Verlust von Lebensraum muss mindestens im Verhältnis 1:1 (Flächengröße und Qualität) ausgeglichen werden. Hierfür sind voraussichtlich Ersatzhabitats mit einer Fläche von mind. 7.070 m² anzulegen.

Die Ersatzhabitats sind als Totholz-Haufen und Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen und mageres Grünland anzulegen. Dabei soll der Abstand zwischen Winterquartieren und zwischen Fortpflanzungshabitats etwa 20 bis 30 Meter betragen. Versteckmöglichkeiten sollen nicht weiter als 15 Meter auseinanderliegen.

14.4 Maßnahme CEF3: Ersatzhabitats für Brutvögel

a) Maßnahme CEF3.1: Ersatzquartiere für den Haussperling

Für den Haussperling sind als Ersatzquartiere je Brutplatzverlust drei artspezifische Nisthöhlen in einer Höhe von mindestens drei Metern an Gebäuden anzubringen. Da Haussperlinge gerne in Kolonien brüten, sind jeweils mindestens drei Brutplätze nebeneinander anzubringen. Das Aufstellen eines freistehenden „Spatzenturmes“ ist zulässig. Allerdings müssen in diesem Fall mindestens zwei Türme an verschiedenen Standorten aufgebaut werden. Es ist darauf zu achten, dass im Nahbereich um die Ersatzquartiere Sträucher als Nahrungsgrundlage und Versteckmöglichkeit vorhanden sind. Trifft dies nicht zu, sind Sträucher anzupflanzen.

b) Maßnahme CEF3.2: Ersatzquartiere für den Feldsperling

Für den Feldsperling sind als Ersatzquartiere je Brutplatzverlust drei artspezifische Nisthöhlen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass im Nahbereich um die Ersatzquartiere Sträucher als Nahrungsgrundlage und Versteckmöglichkeit vorhanden sind bzw. angepflanzt werden.

15 Lärmschutz

Festsetzungen zum Schallschutz folgen im nächsten Verfahren

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

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

2 Artenschutz

- 2.1 Maßnahme V1: Anbringen und Aufstellen von Stämmen bzw. Stammabschnitten mit Höhlen

Zur Vermeidung eines Verlustes von (potenziellen) Fledermausquartieren ist der Baumstamm bzw. der Abschnitt des Stammes mit Quartierpotential (siehe Fachbeitrag zur saP; Abb. 39) nach dessen Fällung vertikal an einem bestehenden und zu erhaltenden Baum im räumlichen Umfeld zu fixieren. Für die Maßnahme eignen sich insbesondere September und Oktober (siehe Maßnahme V2.1). Desweiteren ist vor der Entfernung bzw. dem Umsetzen der Stammabschnitte eine Überprüfung gemäß Maßnahme V3.1 durchzuführen.

Der anzubringende Baumabschnitt muss länger sein als die enthaltenen Spechthöhlen. Über dem obersten Höhlen- oder Spalteneingang sollte mindestens ein Meter Stamm vorhanden sein. Die Spalten- und Höhleneingänge müssen sich mindestens zwei Meter über dem Boden befinden. Die obere Schnittstelle des Baumstamms ist abzudecken, um eine Verrottung zu verlangsamen. Der tiefere Teil der Höhle soll nach oben weisen, da Fledermäuse meist oberhalb des Einflugs hängen. Außerdem ist auf einen freien Anflugbereich und eine unbeleuchtete Lage zu achten.

- 2.2 Maßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Maßnahme V2.1 Fledermäuse

Bei Bäumen mit potenziellen Fledermausquartieren (siehe Fachbeitrag zur saP, Abb. 40) eignen sich insbesondere September und Oktober (Zeitraum nach der Fortpflanzungszeit und vor der Inanspruchnahme von Winterquartieren) für eine Entfernung, da dann mit den wenigsten Individuen zu rechnen ist. Die meisten Brutvögel haben ihre Brut dann schon vollendet (siehe V2.2). Dies ist durch eine vorherige Überprüfung nachzuweisen.

Maßnahme V2.2 Vögel

Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sollten sämtliche Gehölze im Gebiet nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Gleiches gilt für den Abriss der Bestandsgebäude oder sonstigen Baumaßnahmen an den Fassaden. Sollte die Entfernung von Bäumen oder der Abriss von bzw. die Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden, sind potenzielle Nistplatzstrukturen vorab auf Brutvögel zu untersuchen. Sollten Tiere brüten bzw. Jungvögel nachgewiesen werden, ist mit dem Beginn der Durchführung so lange zu warten, bis die Brut beendet ist und die flüggen Jungvögel ausgeflogen sind.

Hinweis: Die Entfernung von Hecken und Gebüsch in der Zeit von Anfang März bis Ende September ist grundsätzlich untersagt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Maßnahme V2.3 Zauneidechse

Bei der Baufeldfreimachung ist auf die Phänologie der Zauneidechse zu achten. Während der inaktiven Phase im Winter sowie während des Zeitraumes der Eiablage sind Eingriffe in den Boden innerhalb des Zauneidechsenlebensraumes strikt zu vermeiden (siehe Fachbeitrag zur saP, Abb. 41). Insbesondere Erd- und Bodenarbeiten dürfen nur im Zeitraum von April bis Mitte / Ende Mai bzw. von August bis Mitte / Ende September durchgeführt werden. Klima- bzw. witterungsbedingt kann sich der Zeitraum auch verschieben oder verkürzen. Für den Gehölzrückschnitt eignet sich der Winter. Allerdings ist bei der Gehölzentfernung darauf zu achten, dass keine Beschädigung potenzieller Winterquartiere und damit von ruhenden Tieren erfolgt (z.B. durch Bodenverdichtung, Verschluss von Höhlenausgängen). Ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät ist daher zu unterlassen.

2.3 Maßnahme V3: Überprüfung auf Fledermausbesatz unmittelbar vor der Entfernung von Quartieren

Maßnahme V3.1 Bäume

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Bäumen sind unmittelbar vor der Entfernung auf ein tatsächliches Vorkommen von Tieren zu überprüfen. Zweifelsfrei unbesetzte Quartiere können nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen bzw. Rindenplatten entfernt werden. Andernfalls sind Einwegverschlüsse anzubringen, welche ein Ausfliegen von Tieren ermöglichen, aber ein Einfliegen verhindern. Ein solcher Verschluss muss mindestens über drei Nächte bei geeigneter Witterung wirksam sein. Bezüglich der Vorgehensweise ist das Merkblatt „Hinweise zu Einwegverschlüssen an Fledermausquartieren“ (Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, Mai 2021) zu verwenden.

Hinweis: Sollten Tiere nachgewiesen werden, so sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu treffen.

Maßnahme V3.2 Gebäude

Um das Risiko einer Tötung von Einzeltieren möglichst gering zu halten, sind nachgewiesene und potenzielle Quartiere unmittelbar vor Abriss bzw. Baumaßnahmen auf ein tatsächliches Vorkommen von Tieren zu überprüfen. Zweifelsfrei unbesetzte Quartiere können nach der Kontrolle verschlossen bzw. entfernt werden. Andernfalls sind Einwegverschlüsse anzubringen, welche ein Ausfliegen von Tieren ermöglichen, aber ein Einfliegen verhindern. Ein solcher Verschluss muss mindestens über drei Nächte bei geeigneter Witterung wirksam sein. Bezüglich der Vorgehensweise ist das Merkblatt „Hinweise zu Einwegverschlüssen an Fledermausquartieren“ (Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, Mai 2021) zu verwenden.

2.4 Maßnahme V4: Installation von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung

Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen dürfen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe genutzt werden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Es sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit vollständig abgeschlossenem (insektendichtem) Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

2.5 Maßnahme V5: Erhalt von künstlichen Höhlen

Die vorhandenen künstlichen Höhlen (Vogelnistkästen, siehe Fachbeitrag zur saP, Abb. 42) sind dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume, an denen die Kästen angebracht sind, von einem Verlust betroffen sind, sind die Kästen vor Fällung der Bäume an andere geeignete Bäume im räumlichen Umfeld umzuhängen. Ein Umhängen von künstlichen Höhlen ist ebenfalls vorzusehen, sofern sich die Nistkästen zukünftig in stärker beleuchteter Umgebung befinden bzw. angestrahlt werden (z.B. von Straßenbeleuchtung). Geeignet sind insbesondere Bäume, die nicht hell angeleuchtet werden (z.B. durch Straßenbeleuchtung), die für Fledermäuse hindernisfrei anfliegbar sind (z.B. nicht innerhalb von dichten Gebüsch) und die dauerhaft erhalten werden können. Für den Zeitpunkt der Durchführung sind die Maßnahme V2.1 und V2.2 zu beachten.

2.6 Maßnahme V6: Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Um die räumliche Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Stieglitz dauerhaft aufrecht zu erhalten, sind im Planungsgebiet je Brutpaar des Stieglitz mindestens fünf Bäume oder größere Sträucher mit einer Wuchshöhe von mehr als drei Metern dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind diese als Gehölzgruppe zu erhalten.

2.7 Maßnahme V7: Vermeiden von Vogelschlag

Um Vogelschlag z.B. an Gebäuden (Glasfassaden) und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an sämtlichen Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.

Bei jedem Vorhaben mit Glasflächen sind das Vogelschlagrisiko und ggf. erforderliche Maßnahmen anhand des Bewertungsschemas unter Tabelle 3 des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand 19.02.21) zu prüfen.

2.8 Maßnahme V8: Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse

Um bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse in der Nähe von Eingriffen zu schützen, sind diese vor Beginn der Bautätigkeiten zu kennzeichnen und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (z.B. Bauzaun).

Maßnahme V9: Vergrämung von Zauneidechsen

Eingriffsflächen sind durch Verringerung des Struktureichtums schrittweise als Lebensraum zu entwerten, um ein Abwandern von Tieren zu bewirken. Hierfür ist die Entfernung von Gehölzen, Totholz und Steinen im Winter (zwischen Oktober und Februar) sowie das Mähen von Grünland erforderlich. Ebenfalls kann ergänzend das Abdecken von einzelnen (punktuellen) Lebensraumstrukturen (z.B. Holz- und Steinhaufen) mit Folie geeignet sein, wobei darauf geachtet werden muss, dass Tiere die Folie ggf. zur Thermoregulation aufsuchen. Dies kann unter Umständen zum Absammeln einzelner Tiere genutzt werden. Eine Vergrämung ist erst nach Herstellung und Wirksamkeit von Ersatzhabitaten (Maßnahme CEF2) zulässig. Ggf. kann zusätzlich ein Absammeln von Einzeltieren erforderlich werden.

2.9 Maßnahme V10: Aufstellen eines Reptilienzaunes

Um ein Ein- und Rückwandern von Tieren in Baustellen- / Eingriffsbereiche zu vermeiden, sind Eingriffsbereiche inkl. Baustellenebenflächen mit einem Reptilien- bzw. Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, mind. 50 cm hoch) zu versehen. Der Zaun ist entweder 10 cm tief ins Erdreich einzugraben oder seitlich umzuschlagen und niedrig mit Erdreich oder Sand abzudecken. Von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar sein, damit Zauneidechsen die Eingriffsfläche verlassen können (z.B. Schrägstellung des Zaunes etwa 45°, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reicht oder Bretter inkl. Deckungsmöglichkeiten). Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist während der gesamten Bautätigkeit sicherzustellen.

2.10 Maßnahme V11: Vermeiden von Fallenwirkungen für Reptilien

Anlagebedingte Strukturen wie Sicker- und Lichtschächte, die eine Falle für Kleintiere wie die Zauneidechse darstellen, aus der sich die Tiere nicht mehr befreien können, sind zu vermeiden oder so zu gestalten, dass sich die Tiere aus eigener Kraft befreien können. Dies gilt für sämtliche Bereiche bis zu einem Abstand von mind. 40 Meter (abgeleitet vom Aktionsraum der Art) um den nachgewiesenen und potenziellen Lebensraum der Zauneidechse.

2.11 Maßnahme V12: Barrierefreie Einfriedung

Um die Durchgängigkeit für Reptilien zu ermöglichen, sind innerhalb des potenziellen und nachgewiesenen Lebensraumes der Zauneidechse nur offene Einfriedungen ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

2.12 Die vorgenannten Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags rechtlich gesichert.

3 Grundwasser und Niederschlagswasser

3.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

3.2 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 verhindern. Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.

- 3.3 Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 3.4 Sollten Bauwerke, wie z.B. Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

4 Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist primär oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern z.B. in Versickerungsmulden. Die Niederschlagsbeseitigung ist bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens sowie fehlender Flächenverfügbarkeit innerhalb des jeweiligen Grundstücks, auf eine andere geeignete Weise (z.B. Sickerschächte, Rigolen) sicherzustellen. Hierbei sind die Vorgaben aus der NWFreiV und der TREGW zu berücksichtigen. Sollten diese nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.
- 4.2 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.

Möglicherweise erforderliche Festsetzungen werden im nächsten Verfahrensschritt unter D.13 ergänzt.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 5.2 Bei Herstellung der Geländeoberfläche ist eine humushaltige Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen.
- 5.3 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (in der jeweils aktuellsten Fassung) und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ (in der jeweils aktuellsten Fassung) sowie §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

6 Altlasten

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

- 6.2 Der Aushub ist mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 6.3 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.
- 6.4 Die Handlungsempfehlungen in "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.

7 Grünplanung

- 7.1 Für die Wahl der Baumarten wird die Straßenbaumliste die Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) empfohlen.

Eine Pflanzliste wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

8 Baumschutz

- 8.1 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen empfohlen.
- 8.2 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes gem. DIN 18920 bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9 Abstandsflächen

- 9.1 Bei Abstandsflächenüberschneidungen müssen Wohnungen, die sich nur in Richtung verkürzter Abstandsflächen orientieren, einen Nachweis eines 45°-Winkels oder einen Belichtungsnachweis erbringen.

10 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug

- 10.1 Ggf. Vorschläge für Hinweise aus Schallgutachten zu ergänzen, z.B. verhaltensbezogene Maßnahmen wie Regelung von Anlieferungszeiten

11 Denkmalschutz

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

12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt

13 Sonstiges

- 13.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Taufkirchen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.