

## Satzung

## A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>Innerhalb dieses Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan Nr. 4, der Gemeinde Aying, ersetzt.   |
| 2.  |    | Mischgebiet gemäß §9 BauGB und §6 BauNVO   |
| 3.  |    | Mischgebiet gemäß §9 BauGB und §6 BauNVO. Nicht zulässig sind Wohnungen.   |
| 4.  |    | Gewerbegebiet gemäß §9 BauGB und §8 BauNVO   |
| 5.  |    | Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlicher Nutzung (Gewerbegebiet-Mischgebiet MI 1 -MI 2)   |
| 6.  |    | Baugrenze  |
| 7.  | GR 268  | Grundfläche in m <sup>2</sup> , z.B. 268 m <sup>2</sup>  |
| 8.  | GF 536  | Geschoßfläche in m <sup>2</sup> , z.B. 536 m <sup>2</sup>  |
| 9.  | WH 7,00   | Wandhöhe in Metern, z.B. 7,00 m  |
| 10. | SD 22-27°   | Satteldach, Dachneigung in Grad, z.B. 22-27 Grad   |
| 11. |    | vorgeschriebene Firstrichtung  |
| 12. |    | Flächen für Garagen  |
| 13. |  | Flächen für Gemeinschaftsgaragen   |
| 14. |  | Flächen für Stellplätze. (Innerhalb des Mischgebietes M1 und M2 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.)  |
| 15. |  | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (Innerhalb des Mischgebietes M1 und M2 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig)   |
| 16. |  | Fläche für Müllsammelbehälter  |
| 17. |  | Ein- und Ausfahrt  |
| 18. |  | Maßzahl in Metern, z.B. 13,00 m  |
| 19. |  | Kurvenradius in Metern, z.B. 8,50 m  |
| 20. |  | öffentliche Verkehrsflächen  |
| 21. |  | öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)  |
| 22. |  | private Verkehrsflächen  |
| 23. |  | Straßenbegrenzungslinie  |
| 24. |  | Transformatoren-Station  |
| 25. |  | öffentlicher Kinderspielplatz (für Kinder bis 6 Jahre und 6-12 Jahre). Größe und Ausstattung nach DIN 18034. Größenangabe in m <sup>2</sup> . *Die Bek. des Bayr. Staatsministeriums f. Landesentwicklung u. Umweltfragen v. 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI v. 27.08.1976) ist zu beachten*.                           |
| 26. |  | öffentliche Grünfläche   |
| 27. |  | zu pflanzende Bäume bodenständiger Art, z.B. Linde, Esche, Eberesche, Eiche, Ahorn.<br>Stammumfang 18/20 cm, Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche  |
| 28. |  | vorhandener Wildaufwuchs. Ist bei Beseitigung durch Bäume entsprechend A.26) zu ersetzen   |
| 29. |  | private Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen wie: Hartriegel, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Wildapfel, Schlehe, Schneeball, Wildrosen u.a.<br>Mindestpflanzgröße 125/150 cm, zweimal verpflanzt. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,5 m <sup>2</sup><br>Die vorhandene Bepflanzung wird als Ortsrandeingrünung verwendet bzw. ergänzt. |
| 30. | S   | Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. (Siehe Festsetzungen B6)   |

## B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) sowie nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) (Nutzungsbeschränkung siehe ziff. A3) festgesetzt.
- 1.2 Unzulässig sind Betriebe mit gewerblicher Tierhaltung.

### 2. Gestaltung

- 2.1 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung, Farbe ziegelrot, zulässig.
- 2.2 Dachgaupen und Quergiebel sind nicht zulässig.
- 2.3 Abgrabungen und Abböschungen sind nur bis max. 10 % des Gebäudeumfangs zulässig. Bei Reihenhäusern sind pro Einzelhaus maximal 2,00m zulässig.
- 2.4 Gebäude mit einer Länge über 50 m sind nicht zulässig.
- 2.5 Für die Gestaltung der Außenwände sind nicht zugelassen grellfarbige oder glänzende Materialien sowie kleinformige Wandverkleidungen.

### 3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Für gewerbliche Nutzungen werden die jeweiligen Höchstwerte gemäß der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) BayBO vom 12.02.1978 (MABL S. 181) zugrundegelegt.
- 3.2 Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze aus Holzkonstruktion (Carports) mit Flachdach zulässig.

### 4. Grünordnung

- 4.1 Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 BayBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.2 Stellplätze, Garagenvorplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.
- 4.3 Als Bestandteil der Bauanträge ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 5. Erschütterungsimmissionen

- 5.1 Bis zu einem Abstand von 45 m ab Mittelachse Bahnlinie (Durchfahrtsgleis) sind zur Verminderung der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen, Büros) schwimmende Estriche unzulässig. (Trittschallschutz entsprechend DIN 4109 ausnahmsweise über weichfedernde Bodenbeläge.)

### 6. Schallimmissionen

- 6.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche in 2 m Höhe über Gelände abgestrahlten Schalleistung, einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 60$  dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts nicht überschreitet.
- 6.2 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Büros sind im Gewerbegebiet zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die innerhalb des Plangebietes nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und Einrechnung der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen, die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet nicht überschritten werden.
- 6.3 Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sind im Gewerbegebiet so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) nach VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, vom August 1987 nicht überschritten wird.
- 6.4 Für die Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen, die an den mit Planzeichen "S" gekennzeichneten Baugrenzen zu liegen kommen, ist der Nachweis nach der VDI-Richtlinie 2719 zu führen, daß durch den von außen eindringenden Verkehrslärm innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird.
- 6.5 An den mit Planzeichen "S" im Mischgebiet gekennzeichneten Baugrenzen sind keine Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über eine weitere, geräuschabgewandte Fensteröffnung verfügen. Dies ist durch geeignete Grundrißorientierung der Wohnung zu gewährleisten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei den jeweiligen Schlaf- und Kinderzimmern für eine ausreichende Belüftung über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Belüftungsein-











richtungen gesorgt wird. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete innere und äußere Fensterflügel, sowie eine schallabsorbierende Deckenverkleidung aufweisen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

## 7 Frühere Bebauungspläne

7.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Aying Nr. 4 "Gewerbegebiet".

# C) HINWEISE

## 1. Hinweise durch Planzeichen

1.1		Bauraumnummer, z.B. 1
1.2		bestehende Grundstücksgrenzen
1.3		aufzuhebende Grundstücksgrenzen
1.4		vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)
1.5		bestehende Gebäude
1.6		vorgeschlagene Gebäudestellung
1.7	1572	Flurstücksnummer
1.8	E	Eigentümerweg (öffentlich gewidmet)
1.9		vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches
1.10		Sondierungspunkt zur Altlastenuntersuchung

## 2. Wasserversorgung

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein.

## 3. Abwasser und Tagwasser

3.1 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern. Soweit die Versickerungen nicht unter die erlaubnisfreien Tatbestände fallen, ist für das Versickern von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vorrangig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone zu versickern. Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breiflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-,rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen sind den Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten.

Die Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Ausbautiefe der Sickerschächte soll 5 m unter Geländeoberkante nicht überschreiten. Ergänzend hierzu können die "ATV Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" als Planungshilfe herangezogen werden.

3.3 Bis zum Anschluß an die Ortskanalisation des Zweckverbandes München-Südost für Abwasserbeseitigung sind Zwischenlösungen (Klar- und Versitzgruben) zulässig.

## 4. Abfallbeseitigung

4.1 Müllsammelbehälter sind straßennah anzurorden.

## 5. Bodendenkmäler

5.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

## 6. Schallimmissionen

6.1 Im Nahbereich der Bahnlinie ist bei Zugvorbeifahrten mit Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu rechnen. Bei erschütterungsempfindlichen Gewerbenutzungen ist auf diese Immissionen besonders zu achten und vorab die Situation abzuklären.

6.2 Als schallmindernde Grundfläche gilt für schalltechnische Nachweisverfahren die gesamte ausgewiesene Gewerbefläche in- und außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Fußwege bzw. der östlichen Randeingrünung. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel stellt den jeweiligen Betrieb nicht davon frei, die darüber hinausgehenden Immissionsschutzanforderungen der aktuellen TA-Lärm (insbesondere in Bezug auf Beurteilungszeiträume, zulässige Maximalpegel und den zuzurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen) einzuhalten.

## 7. Altlasten

7.1 Im Umgriff der Sondierungspunkte RKS 3 und RKS 5a unterliegen Böden dem Abfallrecht. Sie müssen aufgehaldet, beprobt und auf mögliche Belastungen untersucht werden. Sofern sich dabei die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens zur Altlastenuntersuchung bestätigen und sich Bodenbelastungen über 100 mg KW/kg ergeben, müssen sie ordnungsgemäß entsorgt werden. Hierbei ist ein Gutachter hinzuzuziehen. Sollten beim Aushub bislang nicht bekannte, organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, ist ebenfalls ein Gutachter hinzuzuziehen.