




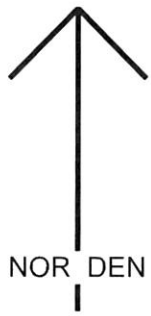
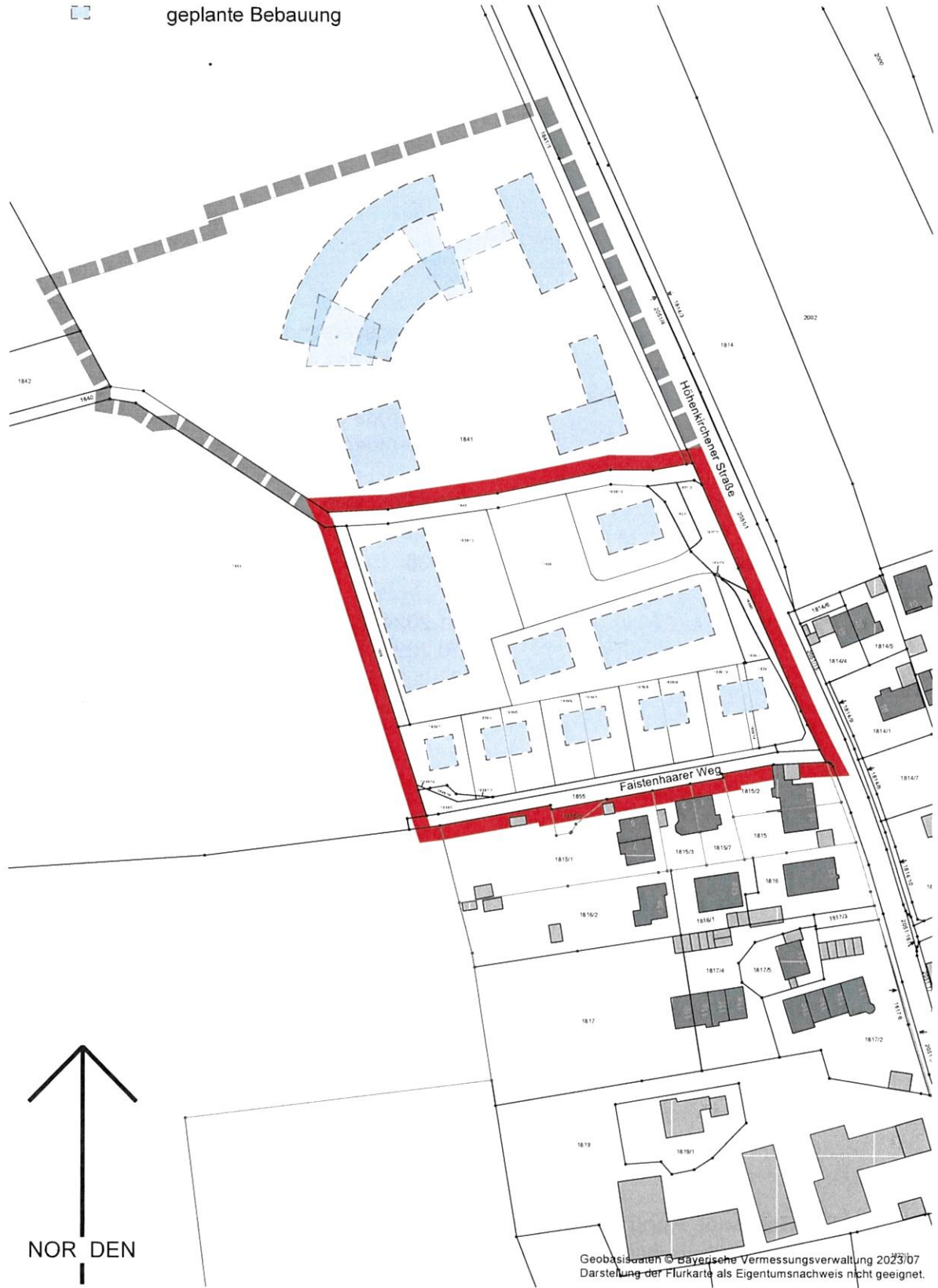
Gemeinde	<b>Aying</b> Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 36a „Mischgebiet - Dürrnhaar Nord“	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Jäger, Marx, Dörr	QS: ChS
Aktenzeichen	AYI 2-38	
Plandatum	16.01.2024 (Satzung) 10.10.2023 (2. Entwurf) 27.07.2021 (1. Entwurf) 31.03.2020 (Vorentwurf)	

## Satzung

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

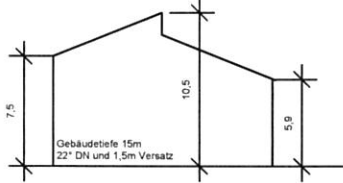
# Übersichtsplan

-  Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 36a "Mischgebiet Dürrnhaar Nord"
-  Geltungsbereich Bauungsplan Nr.36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“
-  geplante Bebauung

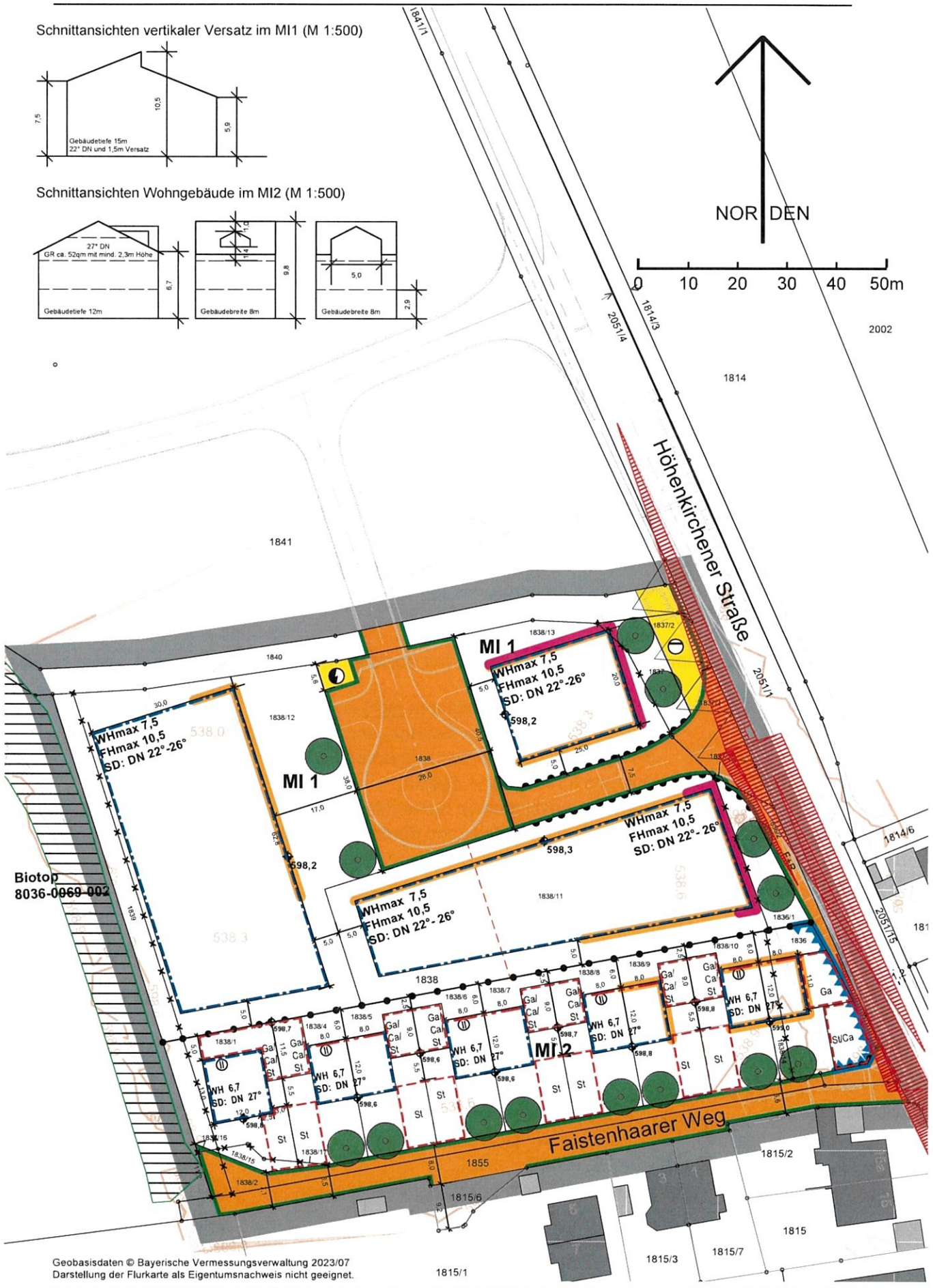
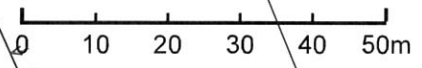
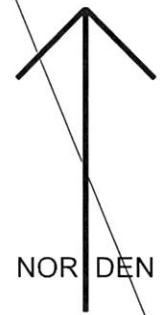
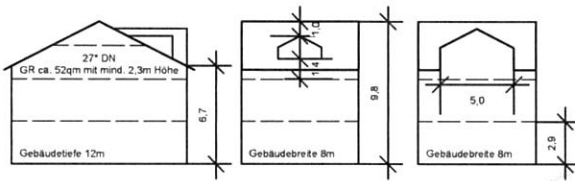


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/07  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Schnittansichten vertikaler Versatz im MI1 (M 1:500)





Schnittansichten Wohngebäude im MI2 (M 1:500)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/07  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

- 1.3 Nach Umsetzung der Erschließung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“ ist die Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Wendeanlage und Höhenkirchener Straße nur mehr als Fuß- und Radweg zulässig.

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Teilbereich MI 1

- 2.1.1 Im MI 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- 2.1.2 Im MI 1 sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig.

- 2.1.3 Im MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 2.1.4 Im MI 2 sind nur Wohngebäude zulässig.

- 2.1.5 Im MI 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



- 2.1.6 Im MI 2 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im MI 1 ist eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und im MI 2 eine max. Grundflächenzahl von 0,23 zulässig.

- 3.2 Im MI 1 kann die gem. Ziffer 3.1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 und im MI 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 3.3 Im MI 2 ist eine Überschreitung der gem. A 3.1 festgesetzten GRZ für Außentreppen, Vordächer und Balkone um 15% und für Terrassen um max. 10% zulässig.
- 3.4 **WHmax 7,5** **max.** zulässige Wandhöhe in Metern
- 3.5 **WH 6,7** **zwingend** festgesetzte Wandhöhe in Metern
- Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand.
- 3.6 Im MI 2 wird eine max. Wandhöhe von 3 m für Garagen und Carports festgesetzt, die vom nächstgelegenen, festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand gemessen wird.
- 3.7 **FHmax 10,5** **max.** zulässige Firsthöhe in Metern
- Die Firsthöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8 **Ⓜ** **zwingend** zwei Vollgeschosse
- 3.9 **⊕ 510,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 510,0 m ü. NHN
- 3.10 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 Meter über der festgesetzten Höhenkote liegen.
- 3.11 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig.

#### 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im MI 2 ausnahmsweise durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände und Balkone um max. 1,5 m und durch Terrassen mit Überdachung um max. 3 m überschritten werden.
- 4.3 Erdgeschossige Anbauten mit einer max. Wandhöhe von 3 m dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 3 m überschreiten und bei Doppelhaushälften ohne Abstandsflächen an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt werden, wenn sie max. zwei Drittel der Breite der Außenwand der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen.
- 4.4  Baulinie


- 4.5 Die festgesetzten Baulinien dürfen ausnahmsweise durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände und Balkone um max. 1,5 m überschritten werden.
- 4.6 Im MI 1 ist eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern zulässig, die auch über 50 m lang sein dürfen und den seitlichen Grenzabstand einhalten.
- 4.7 Im MI 2 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 **SD** nur Satteldach je Hauptgebäude zulässig
- 5.2 **DN 22° bis 26°** zulässige Dachneigung, von 22° bis 26° im MI 1
- 5.3 **DN 27°** **zwingend** festgesetzte Dachneigung von 27° im MI 2
- 5.4 Im MI 2 sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachziegeln zulässig.
- 5.5 Im MI 1 und MI 2 muss bei Satteldächern der First mittig über die Längsrichtung des Gebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaus) verlaufen und es wird ein Mindestdachüberstand von 0,8 m festgesetzt. Bei Wandhöhen bis 3,0 m sind auch flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 7° zulässig.
- 5.6 Im MI 1 sind vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (versetzter First) zur Belichtung bis zu einem Versatz von max. 1,50 m zulässig.
- 5.7 Im MI 2 sind Doppelhäuser profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 5.8 Im MI 1 und MI 2 sind Dacheinschnitte unzulässig. Im MI 2 sind Dachgauben mit eigener Firstausbildung oder als Schleppgaube bei einer Dachneigung von 27° zulässig. Sie dürfen max. 3 m breit sein und müssen mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist max. eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Ausnahmsweise sind Firstverglasungen zulässig.
- 5.9 Im MI 1 und MI 2 sind Quergiebel mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes und max. 5 m breit zulässig und müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Quergiebel darf die festgesetzte Wandhöhe bis zu dem Maß überschreiten, welches sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergibt. Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist ein Quergiebel anstelle einer Dachgaube zulässig.
- 5.10 Im MI 1 und MI 2 dürfen technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, die haustechnisch begründet und notwendig sind, die Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten und sind 3,0 m von der Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen max. 10% der Dachfläche einnehmen.

- 5.11 Im MI 1 und MI 2 sind für Wandflächen Putz-, Holz- und Glaselemente zulässig. Sichtbetonflächen und Metallelemente sind nur untergeordnet zulässig. Geschlossene Metallfassaden sind unzulässig. Die Baukörper sind je 20,0 m Wandlänge durch Materialwechsel, Vor-/ Rücksprünge des Gebäudes oder Fassadenbegrünung zu gliedern.
- 5.12 Im MI 1 und MI 2 sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.

## 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Im MI 2 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig:
- |    |             |
|----|-------------|
| St | Stellplätze |
| Ga | Garagen     |
| Ca | Carports    |

Darüber hinaus sind Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, wenn die gem. A 3.2 festgesetzte Gesamt-GRZ eingehalten wird.




- 6.2 Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.
- 6.3 Im MI 2 sind je Einzelhaus/Doppelhaushälfte eine Garage und ein Carport zulässig.
- 6.4 Im MI 1 sind Nebenanlagen, Tiefgaragenrampen, Garagen und Carports auch außerhalb der Bauräume zulässig, sie müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden und müssen einen Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 6.5 Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen nur im MI 1 zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- 6.6 Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports und Nebengebäude beträgt 18°; bei extensiver oder intensiver Dachbegrünung sind auch Flachdächer zulässig.

## 7 Werbeanlagen und Einfriedungen




- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 1,0 m und einer max. Breite von 0,5 m zulässig. Firmenlogos dürfen eine Höhe von 1,0 m und die Länge von 3,0 m nicht überschreiten und nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen, welcher sie zugeordnet sind.
- 7.2 Die Errichtung von Werbeanlagen über die Dachkanten der Gebäude hinaus ist unzulässig.

- 7.3 Werbestelen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Fläche von 1,5 qm im Bereich der Einfahrt zulässig. Eine Sammelwerbeanlage ist mit einer Größe von max. 5 qm und einer Höhe von max. 3,5 m an der Abzweigung von der St 2078 zulässig.
- 7.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.5 Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Entlang der Erschließungsstraße sind nur offene Einfriedungen als Stabgitter- oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind offene Einfriedungen als Stabgitter- oder senkrechte Holzlattenzäune sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen dem MI1 und MI2 sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,8 m zulässig.
- 7.6 Sichtschutzwände und Terrassentrennwände sind nur zwischen Privatgrundstücken von Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m und mit direktem Anschluss an das Gebäude zulässig.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 F Fußweg
- 8.3 R Radweg
- 8.4  Straßenbegrenzungslinie
- 8.5  Bereiche ohne Zu- und Abfahrt
- 8.6 Je Baugrundstück ist eine Zu-/ Abfahrt zulässig und ab einer Grundstücksgröße von 3000 qm sind zwei voneinander getrennte Zu-/ Abfahrten mit einer max. Breite von jeweils 8,0 m zulässig.
- 8.7 Von der Staatsstraße St 2078 sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten nicht zulässig.
- 8.8 Im MI 2 sind für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 9 Versorgung

- 9.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:
-  Elektrizität
-  Abwasser



## 10 Grünordnung

### 10.1 Zu pflanzender standortgerechter heimischer Baum

Von den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume darf bis zu 5 m abgewichen werden.

10.2 Im MI 1 ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im MI 2 ist je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist auf dem Baugrundstück jeweils ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

10.3 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Schling- und Klettergehölzen zu begrünen.

### 10.4 Pflanzqualitäten

Bäume sind als Hochstämme, mindestens 2. Wuchsordnung, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m bzw. entlang der Staatsstraße bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

Schling- und Klettergehölze sind als Solitärpflanzen, 3 x verpflanzt oder mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe zu pflanzen.

10.5 Die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Bei Ausfall sind Gehölze entsprechend den vorgegebenen Pflanzqualitäten gem. A 10.4 zu ersetzen.

10.6 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Hauptgebäude, Zufahrten oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden. Im Bereich von Baumpflanzungen sind über der Tiefgarage 1,2 m durchwurzelbarer, spartenfreier und fachgerechter Bodenaufbau zu schaffen.

10.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

## 11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 11.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

## 11.2 Lage Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 1754 (TF) im Maßstab 1:1.000



- 11.3 Das gekennzeichnete Flurstück 1754 der Gemarkung Peiß wird den Eingriffsflurstücken 1836 (TF), 1836/1, 1836/2 (TF), 1837, 1837/2 (TF), 1837/3, 1838, 1838/1, 1838/2, 1838/3, 1838/4, 1838/5, 1838/6, 1838/7, 1838/8, 1838/9, 1838/10, 1838/11, 1838/12, 1838/13, 1838/14, 1838/15, 1838/16, 1838/17, 1839, 1840 (TF) und 1855 (TF) der Gemarkung Peiß als Ausgleichsfläche zugeordnet.

- 11.4 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Werbeanlagen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Bei Freiflächen ist der Lichtstrahl nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen dürfen 4,5 m nicht überschreiten.

## 12 Immissionsschutz

- 12.1  Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,5 m über 599,3 m NHN


Die Lärmschutzwand ist nach Maßgabe der ZTV-Lsw 22 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2022) in Richtung Osten und Süden hochabsorbierend auszuführen. Zur Straße hin darf die Lärmschutzwand keine Lücken aufweisen.

Alternativ kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn auf den dafür ausgewiesenen Flächen an der St 2078 (teilweise) geschlossene Carports und / oder Garagen deren lärmabschirmende Funktion übernehmen. Dazu sind diese so zu errichten, dass auf den sich westlich anschließenden Terrassen der Wohngebäude im MI 2 ein Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von 60 dB(A) oder darunter eingehalten wird.


- 12.2 Die Nutzungsaufnahme des Gebäudes auf den Fl.-Nrn. 1838/14 und 1836 darf erst nach Umsetzung der in A 12.1 erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.
- 12.3 Im MI 1 und MI 2 ist an den Ostfassaden der an der St 2078 „Höhenkirchener Straße“ gelegenen Gebäude die Anordnung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Wohngebäude im MI 2, wenn eine Schallschutzwand errichtet wird.
- 12.4 Für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohnräume, Büros und ähnliche Nutzungen) ist ein Nachweis ausreichender Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen nach Maßgabe der DIN 4109-1 in der zum Bauantrag gültigen Fassung zu führen.

- 12.5  Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Schlafräume notwendig.

Zu den mit Planzeichen „orange Linie“ gekennzeichneten Bauräumen sind keine Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist für die betroffenen Schlafräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-1 an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Davon kann abgewichen werden, wenn der Schlafräum über ein Fenster an einer nicht mit „orange Linie“ gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 12.6  In den mit dem Planzeichen „magentafarbene Linie“ gekennzeichneten Fassadenbereichen ist die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig.
- 12.7 Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren oder mit schalldämmenden Materialien (erforderliches Schalldämmmaß  $R'w > 25$  dB) einzuhausen. Die Steigung der Tiefgaragenrampen soll nicht mehr als 15% betragen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, sind kraftschlüssig verbunden auszuführen. Abweichungen von den o.g. Vorhaben sind möglich, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Schallabstrahlung der Tiefgaragenzufahrten zu keiner maßgeblichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Gebäuden führt.
- 12.8 Werkstätten oder ähnlich geräuschintensiv genutzte Räume im an das MI 2 angrenzenden Ost-West-Baukörper sind von Norden, im Nord-Süd-Baukörper von Norden oder Osten (nördliche Hälfte) zu erschließen.

## 13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2078

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 10 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Baulinienverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2078 sind vor Ausführungsbeginn mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB). Die Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenen Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der Staatsstraße hineinragen. Die genaue Lage der Werbeanlagen ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 2  Biotop

Für die nach Art. 16 BayNatschG geschützten, biotopkartierten Flächen 8036-0069-002 sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung zu ergreifen. Von den zu erhaltenden Gehölzbeständen ist mit Baugrenzen, Wegen etc. ein Abstand von 1,5 m ab Ende des Kronentraufbereiches einzuhalten, da sonst trotz Anwendung von Gehölz erhaltenden Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Gehölze kommt. Zusätzlich ist dieser Bereich während der Bauphase mit einem Schutzzaun zu sichern. Es wird auf die Einhaltung der DIN 1820

und RAS-LP 4 zum Schutz des Biotops hingewiesen. Unnötige Lichtquellen, die nicht der individuellen oder öffentlichen Sicherheit dienen und Auswirkungen auf den sich in unmittelbarer Nähe befindenden geschützten Landschaftsbestandteil (Biotop 8036-0069-002, Art. 16 BayNatSchG) haben können, sind zu unterlassen.

## C Hinweise

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |    | bestehende Grundstücksgrenze  |
| 2 |    | vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |
| 3 |    | zu entfernende Grundstücksgrenze  |
| 4 | 1838  | Flurstücksnummer, z. B. 1838  |
| 5 |    | bestehende Bebauung   |
| 6 |    | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 495,5 m ü NHN |
| 7 |   | Geplante Erschließungsstraße mit Höhen und Böschungen                           |
| 8 |  | Sichtdreieck  |

Innerhalb des Sichtdreiecks gemäß der Richtlinie für Straßen dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche 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 hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

### 9 Hochwasserangepasste Bauweise

Infolge 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

## 10 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Pflanzung folgender (heimischer) standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

## Empfohlene Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Alnus incana (Grau-Erle)  
 Alnus spaethii (Purpur-Erle)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)  
 Quercus cerris (Zerr-Eiche),  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus domestica (Speierling)  
 Sorbus torminalis (Elsbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia x euchlora (Krim-Linde)

## Empfohlene Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bei Bepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen, wird ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern empfohlen, Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

- 11 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Bei Baumneupflanzungen sind die DIN 18916 und die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 – 36 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Wuchsordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m<sup>3</sup> (bei 7,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Wuchsordnung (Bäume bis 70 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m<sup>3</sup> (bei 1,2 m Tiefe) zu empfehlen.

## 12 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, sogenannte „Steingärten“ sind gem. Festsetzung A 10.7 unzulässig.

## 13 Gemeindliche Satzungen:

Es sei auf folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Aying in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung

Nur bei den festgesetzten Baulinien sind keine Abstandsflächen zu ermitteln, weil hier der Abstand und die Gebäudehöhe durch die Festsetzungen (Baulinie sowie zwingende Wandhöhe und Dachneigung) vorgegeben ist.

- 14 **Brandschutz**  
Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum anderen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.
- 15 **Artenschutz**  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Zum Schutz von Vögeln sollte bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 qm überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückgegriffen werden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen: <http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>  
Unnötige Lichtquellen, die nicht der individuellen oder öffentlichen Sicherheit dienen und Auswirkungen auf den sich in unmittelbarer Nähe befindenden geschützten Landschaftsbestandteil (Biotop 8036-0069-002, Art. 16 BayNatSchG) haben können, sind zu unterlassen.
- 16 **Vorsorgender Bodenschutz**  
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu lösen und zu sichern. So kann beim späteren Wiedereinbau der wertvolle Oberboden wieder als oberste Substratschicht in den Freiflächen aufgebracht oder auf ertragsärmere Standorte verteilt werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.  
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 17 **Immissionsschutz**  
Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind auch außerhalb der üblichen Ruhezeiten (22:00 – 6:00 Uhr), am Wochenende sowie Sonn- und Feiertagen in Kauf zu nehmen. Darüber hinaus befinden sich ca. 250 m südwestlich des Plangebietes ein Rohstoffabbau in einem genehmigten Kiesabbau und einer Konzentrationsfläche. Die hieraus resultierenden Lärm- und Staubemissionen sind hinzunehmen. Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.  
Der Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb des Gewerbegebietes bemisst sich gegenüber dem Gewerbelärm nach den Kriterien der TA Lärm von 1998. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich

(z.B. Büronutzung). Werden erschütterungsrelevante Tätigkeiten ausgeübt, sind mögliche Auswirkungen auf benachbarte, schutzbedürftige Nutzungen nach den Vorgaben der DIN 4150 - 2 zu ermitteln und zu bewerten.

Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden.

#### 18 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein. Hydranten müssen mindestens eine Wasserleistung von 1000l/min aufweisen. Die Errichtung von Kabelverteilern, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist im MI 2 auf dem Grundstück zu versickern.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Sofern es die Nutzung zulässt, sind im MI 1 Gehwege, Feuerwehzufahrten außerhalb von regelmäßig befahrenen Verkehrsflächen, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil > 10%, Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sollten die Versorgungsanlagen für die geplante Pumpstation an der Staatsstraße oberirdisch im Bereich der Anbauverbotszone gebaut werden, so ist hierfür eine Errichtung von Schutzeinrichtungen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) vorzusehen. Darüber hinaus dürfen diese Versorgungsanlagen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen errichtet werden.

#### 19 Energie

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine möglichst energieeffiziente Bauweise zu achten. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, oder die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

Es ist die Nutzung von umweltfreundlichen, schadstoffarmen und recycelbaren Baustoffen zu empfehlen. Organische Baustoffe, wie Holz, sind energieintensiven Baustoffen, wie Beton oder Ziegel, vorzuziehen. Bei gleicher Eignung ist aufgrund



seines CO<sub>2</sub>-Vermeidungseffektes dem FSC- oder PEFC-zertifizierten Baustoff Holz auch bei tragenden Bauteilen – soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll – der Vorzug zu geben.

Geeignete Dachflächen sind für die Gewinnung von Solarstrom mit Photovoltaik, Solarthermie oder für Dachbegrünung zu nutzen. Diese Nutzung ist bei der statischen Auslegung der Dächer explizit zu berücksichtigen.

## 20 Vorschriften und Normen

Die genannten Vorschriften und Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den

06.02.2024

*i.A. Helmut Jäger*

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde



Aying, den

01.02.2024

*Peter Wagner*

Peter Wagner, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 36a „Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ und den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“ zu teilen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36a in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36a in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 beteiligt.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 erneut eingeholt.

6. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2024 den Bebauungsplan Nr. 36a in der Fassung vom 16.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Aying, den 06.02.2024

*[Handwritten signature]*

Peter Wagner, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt



(Siegel)

Aying, den 06.02.2024

*[Handwritten signature]*

Peter Wagner, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36a wurde am 07.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Aying, den 08.02.2024

*[Handwritten signature]*

Peter Wagner, Erster Bürgermeister