

Gemeinde

Aying

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 41

**„Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich
der Forststraße“**

Entwurf

Bauleitungsbüro Konietschke
Orangerie Weyhern 15, 82281 Egenhofen
Tel. +49 (0)8134 2169 291, Fax +49 (0)8134 2169 292
info@konietschke.de

Planung

PV 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, Hagenauer

QS: Chs

Aktenzeichen

AYI 2-39

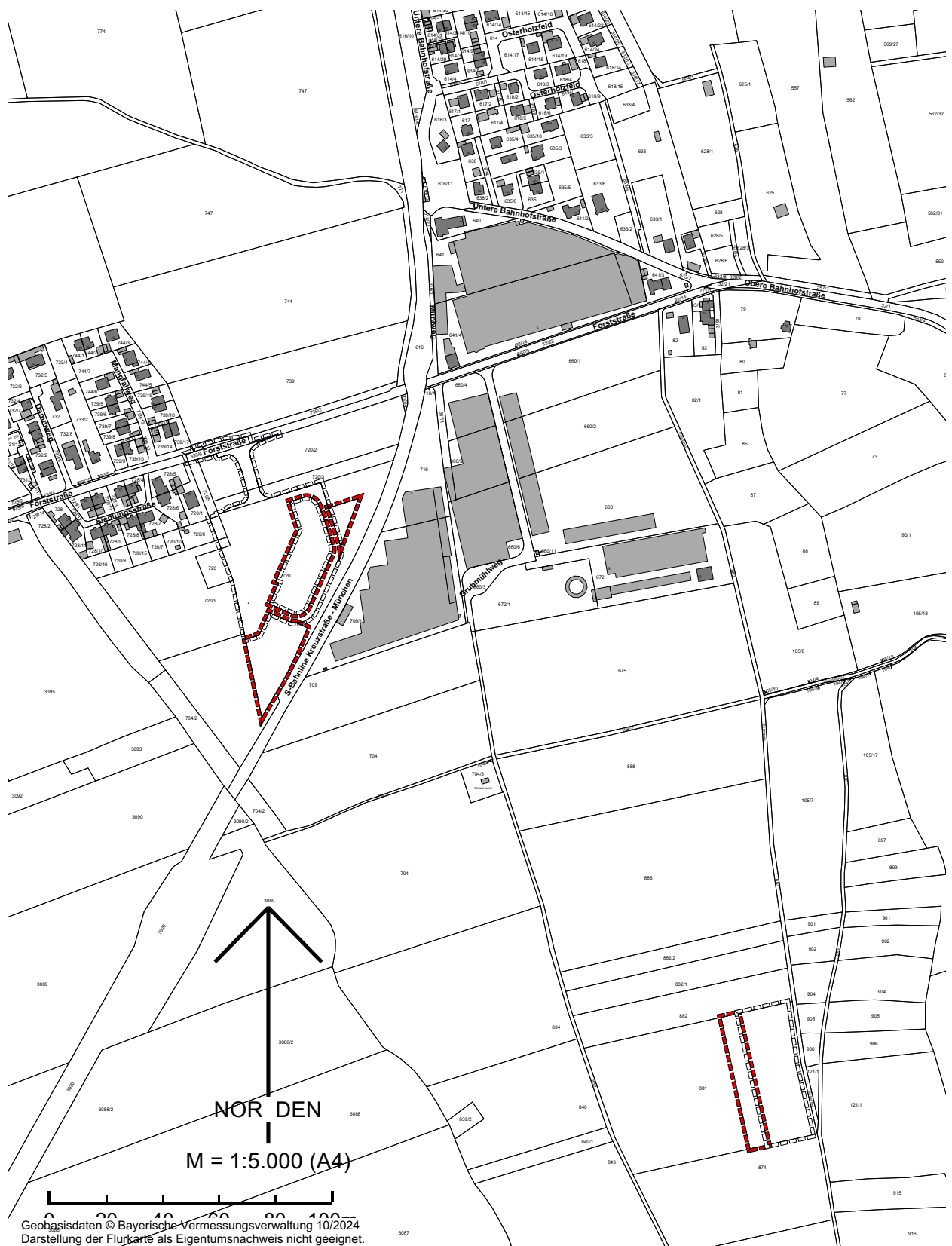
Plandatum

16.06.2026 (4. Entwurf **mit gekennzeichneten Änderungen**)
16.12.2025 (3. Entwurf)
14.03.2023 (Beschluss zur Aufteilung in BP 41 und VBP41a)
07.12.2022 (2. Entwurf – Abwägung frühzeitige Beteiligung)
05.05.2021 (1. Entwurf)
20.03.2020 (Aufstellungsbeschluss)

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.

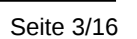
Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41a „Betreutes Wohnen,
Großhelfendorf südlich der Forststraße“



Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich der
Forststraße“



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 

Abgrenzung der unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen (Wand- und Firsthöhen)

1.3 Die geplante Bebauung ist erst nach Umsetzung der Erschließungsstraße im Unterbau mit Querungshilfe auf der M 8 zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, z.B. Teilbereich GE1

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

2.1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks, Bauschutt und ähnlich wirkende Flächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und Bordelle
- Anlage für sportliche Zwecke und Indoor-Spielhallen
- Im GE4: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2.1.3 Im Gewerbegebiet **GE1, GE2 und GE3** sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Es ist eine max. Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

3.2 Die gem. A 3.1 festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 **WH 10** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 10 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der **nächstgelegenen, im jeweiligen GE (1-4)** festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand.

- 3.4 **FH 12,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 12,5 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der **nächstgelegenen, im jeweiligen GE (1-4)** festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.

- 3.5  **612,7** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 612,7 m ü. NHN

- 3.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über der **im jeweiligen GE (1-4)** festgesetzten Höhenkote.

- 3.7 Aufschüttungen **und Abgrabungen** gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis **zur nächstgelegenen zu der im jeweiligen GE (1-4) festgesetzten Höhenkote zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten.**

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Im GE 2 ist eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern zulässig, die über 50 m lang sind.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es sind **nur** symmetrische Satteldächer für Hauptgebäude **und Nebengebäude** zulässig. Der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 5.2 Die Dachneigung darf 12° bis 26° **betragen. Neben dem Satteldach** sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

- 5.3 Die Dächer sind mit ziegelroten Dachziegeln zu decken.

- 5.4 **Hauptgebäude mit ihren Anbauten sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.** Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (versetzter First) sind zur Belichtung bis zu einem Versatz von max. 1,50 m zulässig.

- 5.5 Vorbauten sind an den Außenwänden der Hauptgebäude in folgenden Maßen zulässig: maximale Tiefe 1,5 m; max. Breite beträgt 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand. Terrassen dürfen eine Tiefe von 5 m ab Gebäudekante nicht überschreiten.

- 5.6 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. **Ausnahme: sind** Dachflächenfenster und Firstverglasungen **sind** zulässig. Technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, die haustechnisch begründet und notwendig sind, dürfen die Wandhöhe um max. 3 m überschreiten, sind 3 m von der Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen max. 10% der Dachfläche einnehmen.

- 5.7 Es wird ein Minstdachüberstand von 0,7 m festgesetzt. Darüber hinaus wird am Ortgang ein Dachüberstand von max. 1,0 m, an der Traufe ein Dachüberstand von max. 1,0 m bei einer Wandhöhe bis 7,0 m und von max. 1,5 m bei einer Wandhöhe

über 7,0 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand festgesetzt; ausgenommen hiervon sind Dachüberstände zur Überdeckung von Warenan- und ablieferung.

- 5.8 Für Wandflächen sind Putz-, Holz- und Glaselemente zulässig. Sichtbetonflächen und Metallelemente sind nur untergeordnet zulässig. Geschlossene Metallfassaden sind unzulässig. Die Baukörper sind je 20 m Wandfläche durch Materialwechsel, Vor-/Rücksprünge des Gebäudes oder Fassadenbegrünung zu gliedern.
- 5.9 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie **sind nur** auf **Satteldächern** 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.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Oberirdische Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 2,0 m sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; darüber hinaus sind sie auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden.
- 6.2 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und **sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig**. Sie müssen, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Boden und im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 1,0 m Humus überdeckt und überpflanzt werden. Die Besucher-Stellplätze dürfen auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden.
- 6.3 Die Rampe der Tiefgarage ist in ein Gebäude zu integrieren oder vollständig eingehaust auszuführen. Wände und Decken der Rampeneinhausung müssen ein bewertetes Schalldamm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Wände oder Decken der Rampeneinhausung sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz). Die Abdeckungen von Regenablauftrinnen in der Fahrbahn sind kraftschlüssig verbunden auszuführen, so dass das Überfahren zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt.

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 eine Länge von 3,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an der Betriebsstätte 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 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 mit einem Mindestabstand von 0,1 m zum Boden auszuführen. Sie sind entlang der Erschließungsstraße nur als offene Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind auch Maschen- drahtzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

8 Verkehr

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Straßenbegleitgrün
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie

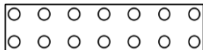
- 8.4 Es sind im GE 1, GE 3 und GE 4 jeweils eine Zufahrt und eine Abfahrt zulässig, im GE 2 sind aufgrund der Größe bis zu zwei Zufahrten und zwei Abfahrten zulässig.
- 8.5 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrand- eingrünung“

- 9.2  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 3 m abweichen.

- 9.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

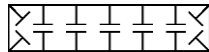
Innerhalb der Umgrenzung ist neben den gemäß A 9.2 zu pflanzenden Bäumen ein artenreicher Blühstreifen aus überwiegend krautigen heimischen Pflanzen anzulegen.

- 9.4 Pflanzqualitäten
- Bäume entlang von Erschließungsstraßen sind als Hochstämme, 1. Wuchsordnung, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Sonstige Bäume sind als Hochstämme, mindestens 2. Wuchsordnung, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (vgl. auch B Hinweise Ziffer 10)
- 9.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Bei Ausfall sind Gehölze gemäß den vorgegebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen.
- 9.6 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.7 Freiflächen sind flächig zu bepflanzen oder anzusäen. Großflächiges Mulchen mit anorganischem Material ist unzulässig.

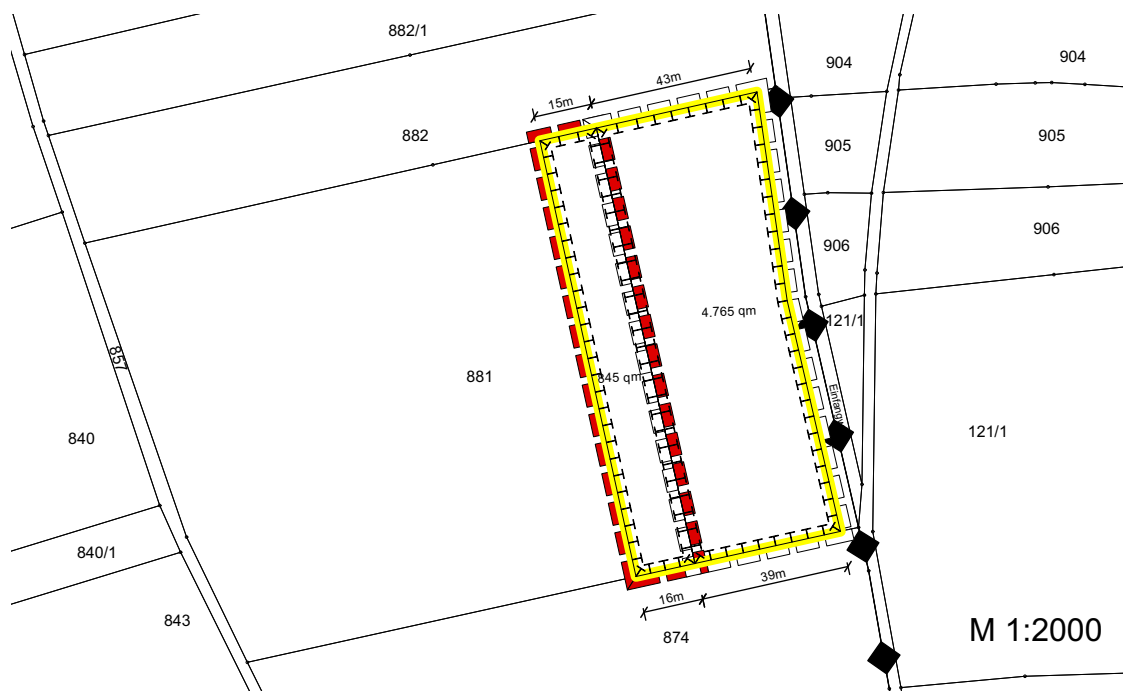
10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.845 qm auf dem Flurstück 881 (TF) der Gemarkung Helfendorf wird den Eingriffs-Flurstück 720 (TF) der Gmkg. Helfendorf zugeordnet.

Innerhalb der Umgrenzung ist extensives Grünland zu entwickeln mittels Ansaat der Fläche mit autochtonem Saatgut und dreimaliger Mahd ab Mitte Juni in den ersten drei Jahren. Anschließend ist eine extensive Beweidung mit Nachmahd durchzuführen oder eine einmalige Mahd Mitte Juli. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.



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



11 Immissionsschutz

11.1 Lärm

Das zulässige Geräuschaufkommen der Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal regelt sich nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5). Die Vorbelastung benachbarter Gewerbe- und Industriebetriebe ist entsprechend zu berücksichtigen.

Für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume Schlafräume ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber dem Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, sicherzustellen.

- 11.1.1 Für alle im Gewerbegebiet geplanten Schlafräume von Betriebswohnungen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

~~An der Nord- und Ostfassade eines Gebäudes im GE 4 sind keine Schlafräume zulässig.~~

- 11.1.2 ~~In Bezug auf die~~ Bezüglich der Ausführung der geplanten Betriebsgebäude und deren Nebeneinrichtungen ist Folgendes zu beachten:

~~Geräuschintensive Arbeiten sind im Freien nicht zulässig.~~

~~Die Be- und Entladung des Lieferverkehrs hat in der Teilfläche GE 2 ausschließlich vor bzw. über die Südostfassade des Betriebsgebäudes zu erfolgen.~~

- Fenster und Außentüren von lauten Arbeitsräumen sind an den Fassaden, die den im Westen bzw. Nordwesten gelegenen Wohnanlagen zugewandt sind, während geräuschintensiver Tätigkeiten geschlossen zu halten.
- Die (resultierenden) Schalldämm-Maße der Außenbauteile lauter Betriebsräume müssen im eingebauten Zustand mindestens folgende Werte einhalten oder übertreffen:

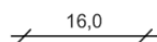
Türen	R _w = 20 dB
Tore	R _w = 15 dB
Fassaden (Fenster und Wände)	R' _{w,res} = 30 dB
Dach (incl. Dachflächenfenster)	R' _{w,res} = 30 dB

- 11.1.3 Von den oben genannten Festsetzungen in A 11.1.4 und A 11.1.2 kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass auch bei anderen baulichen und betrieblichen Strukturen den Anforderungen der TA Lärm genügt wird.

11.2 Licht

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur „insektenfreundliche“ Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, mit min. 20° unter der Horizontalen, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, somit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Im Bereich von Auffahrten bzw. Gehwegen sind abgeschirmte, maximal hüfthohe Lampen bzw. Laternen zulässig, welche ansonsten o.g. Kriterien erfüllen müssen.

12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

1  Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2078

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

2  Trinkwasserschutzgebiet „Aying“ (Rechtsverordnung des Landratsamtes München vom 20.11.2005)

3  Gastransportleitung mit Begleitkabel (Schutzstreifen 8 m)

4  Hauptwasserleitung ZW1 (stillgelegt)

C Hinweise

1  Nutzungsschablone

2  bestehende Grundstücksgrenze

3  Höhenlinien

4  Flurstücksnummer, z. B. 720

5  bestehende Bebauung

6  geplante Bebauung

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

-  Abstandsflächensatzung
- Stellplatzsatzung

8 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind **grundsätzlich gemäß DIN 18195 mit DIN 18533** wasserdicht auszuführen. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen. Zudem sind sie konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Ausfahrten sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender, schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

9 Bauantrag

Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

10 Grünordnung

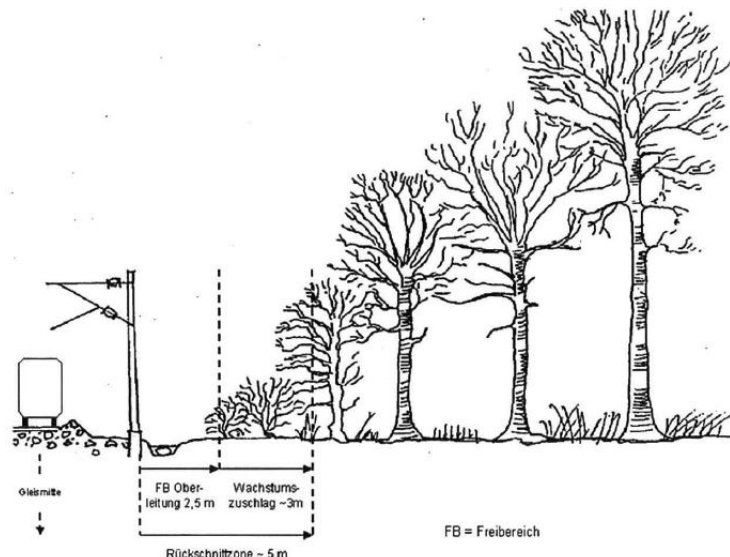
Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Empfohlene Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Sorbus domestica (Speierling)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	

Die Vogelbeere soll in geschlossenen Gehölzpflanzungen verwendet werden.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Die nachfolgende Skizze zum sicherheitsrelevanten Einflussbereich der Vegetation ist zu beachten.



Darüber hinaus ist bei neu zu pflanzenden Bäumen folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- *Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³*
- *Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³*
- *Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³*

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

Bei baulichen Maßnahmen und der Freiraumgestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen.

Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand nicht eingehalten werden.

11 Brandschutz

Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum andern 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.

12 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13 Artenschutz

Reptilien

Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien und Reptilien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

Vögel

Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, indem die Fällung (falls notwendig) von Bäumen und Gebüsch nur außerhalb der Vogelbrutzeit

erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar definiert.

Glasflächen mit einer Größe von >2 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (<http://www.vogelschutzwarten.de>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig.

14 Immissionsschutz Gewerbe

Das zulässige Geräuschaufkommen der Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal regelt sich nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), ~~die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5).~~ Die Vorbelastung benachbarter Gewerbe- und Industriebetriebe ist entsprechend zu berücksichtigen. Für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber dem Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 sicherzustellen.

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft ist Folgendes zu beachten:

- Geräuschintensive Arbeiten (z. B. Sägen) im Freien sind sehr wahrscheinlich im gesamten Plangebiet nicht möglich.
- Die Be- und Entladung des Lieferverkehrs sollte in der Teilfläche GE 2 ausschließlich vor bzw. über die Südostfassade des Betriebsgebäudes erfolgen.
- Außentüren von lauten Arbeitsräumen sind an den Fassaden, die den im Westen bzw. Nordwesten gelegenen Wohnlagen zugewandt sind während geräuschintensiver Tätigkeiten möglichst geschlossen zu halten.

Nach Planaufstellung besteht vor Ort eine Gemengelage, die einem urbanen Gebiet entspricht. ~~zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sowie Gewerbe, bei der im Plangebiet eine Zwischenwertbildung notwendig und zumutbar sowie nach dem Willen der Gemeinde ausdrücklich gewünscht ist. In Gemengelagen können nach vorliegender Rechtsprechung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.7 Satz 1 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei~~ Demnach sollen nach Nr. 6.7 Satz 2 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für **Urbane Gebiete Kern-, Dorf- und Mischgebiete** i.S.d. Nr. 6.1 Satz 1 lit. c) TA Lärm nicht überschritten werden. Dies wird durch die Festsetzung A 9.1.1 im angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41a sichergestellt. Grundlage dafür ist der § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB.

Landwirtschaft

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Eisenbahnbetrieb

Durch die Nähe zur Oberleitung der elektrifizierter Bahnstrecke 5552 können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV -Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate 0.8.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

15 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgungsverbands Helfendorfer angeschlossen sein. Die Errichtung von Kabelverteilern, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden.

Abwasser aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eigeleitet werden. Die Abwässer (Schlepp- bzw. Schmelzwasser) sind in verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten oder in Sammelgruben aufzufangen und gesondert zu entsorgen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. ~~Die Niederschlagswasserbeseitigung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf zumeist der wasserrechtlichen Gestattung. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.~~ Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen. Eine ausreichende Vorbehandlung gem. DWA-A 138-1 ist generell vorzusehen und auch bei Dachflächen regelmäßig die Versickerung über den belebten Oberboden erforderlich.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

16 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, den Anschluss an eine Fernwärmeversorgung oder die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

17 Bodenschutz und Altlasten

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind gem. § 202 BauGB und gem. § 12 BBodSchzV zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen

Nutzung zuzuführen. Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

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).

18 Vorschriften und Normen

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

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. 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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ aufzustellen. Am 14.03.2023 wurde die Aufteilung des Gebiets in den gegenständlichen Angebotsbebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41a „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ in der Fassung vom 05.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans **Nr. 41** in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 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.

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister