

Gemeinde

Weßling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“

2. Änderung, Betriebsrestaurant mit Konferenzzentrum

Hochbauentwurf

Birk Heilmeyer und Frenzel
Gesellschaft von Architekten mbH

Grünordnung

Keller Damm Kollegen GmbH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Planfertiger

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

Aktenzeichen

WSL 2-106

Bearbeiter: Neudecker

Plandatum

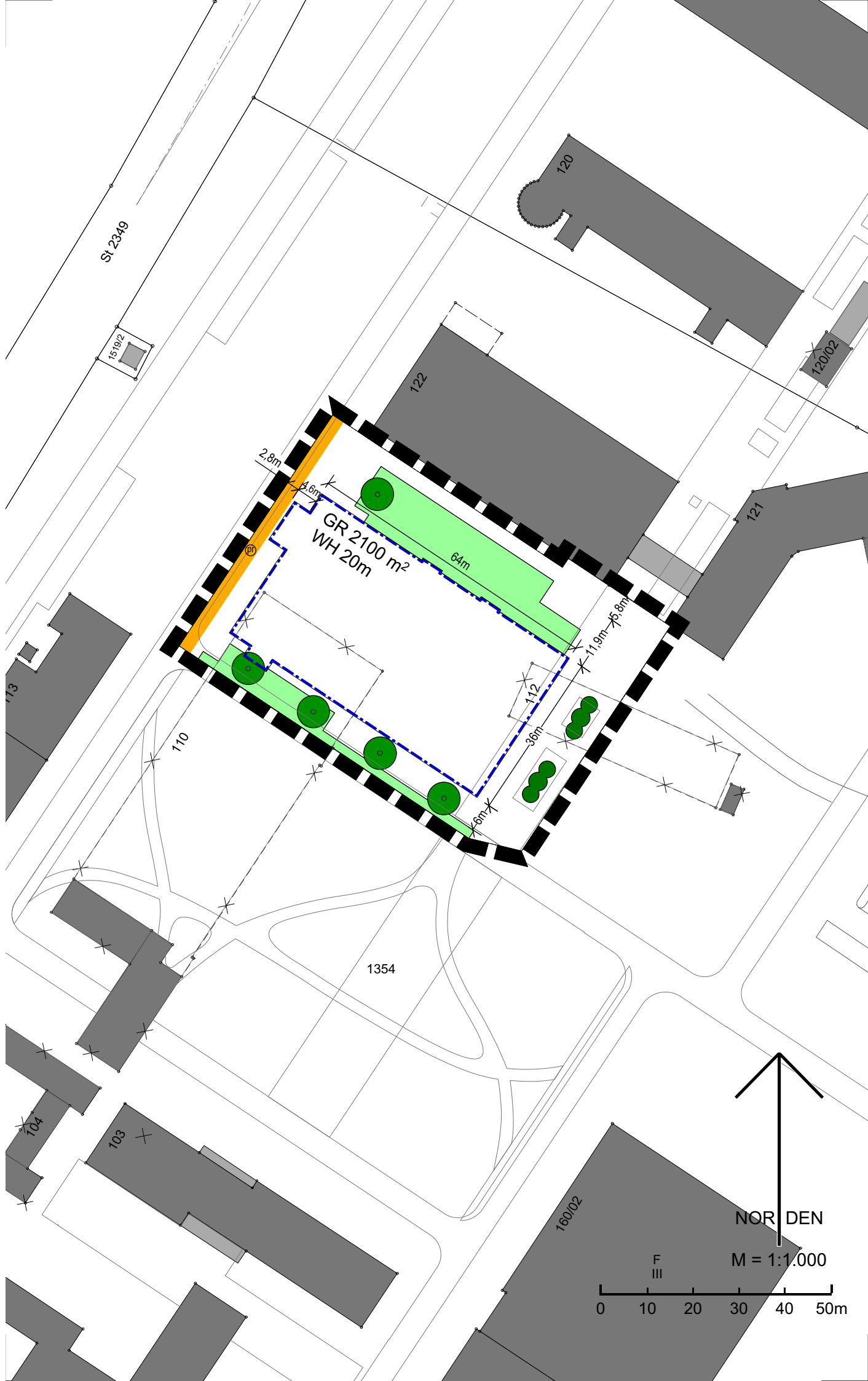
14.09.2022

Satzung

Gemeinde Weßling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie der BauNVO diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2021.



Der Bebauungsplan ändert innerhalb des Geltungsbereichs den Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996.

A Der bisherige Planteil wird durch beiliegenden Planteil ersetzt.

B Für den Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2 Abstandsflächen


2.1 Innerhalb der Baugrenzen werden die einzuhaltenden Abstandsflächen mit 0,4 H festgesetzt.

3 Maß der Nutzung

3.1 Dachaufbauten für Aufzug, Treppenhaus, Lüftung etc. sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m über OK zulässige Außenwand zulässig.

4 Grünordnung

4.1  zu pflanzende Bäume
Entlang der Stichstraße im Süden des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind 4 Robinien (*Robinia pseudoacacia*) STU 20-25 cm in 2x2 m großen Baumgräben zu pflanzen. Für die übrigen Baumpflanzungen sind neben den in Festsetzung A 6.13 des rechtskräftigen Bebauungsplanes angegebenen heimischen Baumarten auch folgende Arten zulässig: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Gleditsia triacanthos* (Amerikanische Gleditschie) und *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche).

4.2  zu pflanzende Strauchgruppen
Im Bereich der Erschließungszone im östlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind dichte Strauchgruppen aus Felsenbirnen (*Amelanchier*) zu pflanzen.

4.3  Private Grünfläche

- 4.4 Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Baufelder sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für Erschließung, Stellplätze, Lagerflächen etc. benötigt werden.
- 4.5 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5 Artenschutz

- 5.1 Rodung von Gehölzen: Die Rodung der vorhandenen Gehölze und das Abräumen der Vegetationsdecke ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind nach vorheriger fachlicher Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde lediglich kleinere Gehölzrückschnitte zulässig.

- 5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

CEF-1: Für die Beeinträchtigung von möglichen Brutplätzen des Stieglitzes sind als CEF-Maßnahme mindestens 8 Laubbäume mit STU 20-25 cm im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder an anderer Stelle innerhalb des Betriebsgeländes des DLR neu zu pflanzen. Die Bäume dürfen nicht eng eingekleimt zwischen Gebäuden stehen, sondern müssen einen freien Anflug zu umgebenden Freiflächen bieten. Die Ersatzpflanzung muss spätestens im Folgejahr nach der Fällung der Bestandsbäume erfolgen. Die neu gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

CEF-2: Als Ersatz für den Verlust von Nahrungsräumen für den Stieglitz sind innerhalb des Betriebsgeländes des DLR 500 m² Rasenflächen in artenreiche, extensiv genutzte Wiesen, Ruderalfluren, Staudenfluren oder Blühflächen mit reichlichem Nahrungsangebot für Stieglitze (Samen und Insekten) und schütterer Vegetationsbedeckung umzuwandeln. Die Fläche muss ausreichend besonnt sein und darf nicht mehr gedüngt werden.

6 Immissionsschutz

- 6.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Das Baugebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend seiner besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen im Zusammenwirken mit den umliegenden SO- und Gewerbeflächen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundstücksfläche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingent tags $L_{EK,T} = 66 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts $L_{EK,N} = 51 \text{ dB(A)/m}^2$

Bezugsfläche für die festgesetzten Geräuschkontingente ist die gesamte SO-Fläche. Auf Basis dieser Fläche wird das zulässige Immissionskontingent eines Vorhabens berechnet.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Vorhaben ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und s =Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Als Quellhöhe ist 4m anzusetzen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Vorhabens den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Vorhaben ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Als emittierende Flächen gelten bei diesem Nachweis die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen unabhängig davon, ob sie innerhalb oder außerhalb der Kontingentfläche liegen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

6.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 eingehalten werden.

Folgendes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß muss mindestens erreicht werden:

Alle Fassaden und Dächer $\text{erf. } R'_{w, \text{ges}} \geq 38 \text{ dB}$

C Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise ergänzt bzw. geändert:

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1354 Flurstücksnummer, z. B. 1354

3  bestehende Bebauung

4 Artenschutz

4.1 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

4.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern sind Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Glasfronten zu vermeiden, damit keine für Vögel gefährlichen Durchsichten entstehen. Wo es nicht auf klare Durchsicht ankommt, wie an Oberlichtern oder Treppenhäusern, kann geriffeltes, mattiertes oder Milchglas eingesetzt werden. Geeignet sind alle Materialien, die eine klare Durchsicht verhindern und reflexionsarm sind. Es sind mittlerweile auch Vogelschutzgläser verfügbar, die mit einer UV-reflektierenden, transparenten Beschichtung versehen sind, die vom menschlichen Auge nicht wahrgenommen wird, aber von Vögeln als Hindernis erkannt wird. Eine weitere Möglichkeit, Vogelschlag an Fensterfronten zu mindern, ist auf eine Bepflanzung mit Büschen und Bäumen in unmittelbarer Nähe zu verzichten.

5 Flucht- und Rettungswege

5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges für nicht ebenerdige Geschosse von Sonderbauten gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 nicht mehr über Rettungsgeräte der Feuerwehr (tragbare Leitern, Hubrettungsfahrzeuge) auf Grund der zu erwartenden Personenzahlen erfolgen kann. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist baulich herzustellen

6 Wasserwirtschaft

6.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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.

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

6.3 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).

6.4 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6.5 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

6.6 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

6.7 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die so genutzten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

6.8 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.

7 Gewerbegeräusche:

7.1 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung tagsüber) handelt.

Innerhalb des SO-Gebiets sollen bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach Nr. 6.1.b der TA Lärm zur Anwendung kommen.

Im Übrigen gelten die zutreffenden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
05/2021. 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Weßling, den

.....
Michael Sturm, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Weßling hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weßling, den

(Siegel)

.....
Michael Sturm, Erster Bürgermeister

5. 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.

Weßling, den

(Siegel)

.....
Michael Sturm, Erster Bürgermeister