BEBAUUNGSPLAN NR. 35 KLÄRWERK MÜNCHEN II DER GEMEINDE ECHING, 1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich Bebauungsplan

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Klärwerk
Fläche A:
Betriebsgebäude des Klärwerks
Fläche B:
mechanische und biologische Stufe des Klärwerks
Fläche C:
Schlammbehandlung, Energieanlage

Sondergebiet Photovoltaik

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) GRZ 0,5 (z.B.) max. zulässige Grundflächenzahl

(2) GR 0,65 max. 65 % der Teilfläche D darf durch die Photovoltaikanlage überdeckt werden

++++ Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

§ 4 HÖHENENTWICKLUNG

(1) WH 9,00 (z.B.) max. Wandhöhe der Gebäude in Meter nach BBauG

(2) h = 9,00 (z.B.) max. Höhe für die Sonderformen und betriebstechnischen Anlagen (z.B.Kegel, Kegelstumpf, Kugelkalotte)

(3) WH 8,50 Teilfläche A : Betriebsgebäude, Verwaltung

(4) WH/h 20,00 Teilfläche B : Rechenanlage, Klär- und Belebungsbecken, betriebstechnische Anlagen

(5) WH/h 22,00 Teilfläche C : Faulbehälter; Gasbehälter, Eindicker, Abdeckungen und sonstige technische Einrichtungen nach Maßgabe des Bestandes und der Planung

(6) h = 3,50 Sondergebiet Photovoltaikanlage
Höhe Nebenanlagen max. 3,5 m

Die angegebenen Höhen können durch technisch notwendige, untergeordnete Bauteile überschritten werden, wenn sie architektonisch integriert werden. 20% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und allseits mindestens 45° zurückgesetzt sind. Abweichend hiervon ist bei den Faulbehältern einschließlich des Aufgangturmes nur eine Überschreitung von max. 1,0 m durch über das Dach geführte Leitungsstützen mit einem Durchmesser von max. 0,25 m zulässig. In allen vorgenannten Fällen bedürfen die Höhenüberschreitungen in jedem Fall der Zustimmung der Gemeinde.

§ 5 GEBÄUDE- UND SONDERFORMEN

Teilfläche A : nur Flachdach
Teilfläche B : zylindrische Klärbecken mit Pyramiden- u. Kegelstumpf als Abdeckung, Flachdach
Teilfläche C : Flachdach, Kegelstumpf, Kugelkalotte, Zylinder

§ 6 MATERIALIEN DER BAUKÖRPER

(1) Betriebsgebäude, Rechenanlage, Einlaufbauwerk und Maschinenhaus: Als sichtbare Materialien für die Baukörper sind Ziegel und nicht glänzendes, helles Material zu verwenden.
(2) Faulbehälter, Vor- und Nacheindicker, Schlammspeicher und Gasbehälter: Oberflächen der Baukörper in nichtglänzendem Metall mit einheitlicher Struktur.
(3) Faulbehälterturm und -brücken: Helle Stahlkonstruktion, nicht glänzend. Laterne im geschlossener Ausführung aus Glas mit leichter Metallabdeckung.
(4) Klär- und Belebungsbecken: Stege und Brücken aus heller Stahlkonstruktion.
(5) Die Verbindungsstege zwischen den Faulbehältern sind offen auszuführen.
(6) Für die Modulkonstruktion der Photovoltaikanlage ist die Verwendung von unbeschichtetem Zink zu vermeiden

§ 7 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F,R Fuß- und Radweg

P Öffentlicher Parkplatz

Das Gebiet des Bebauungsplans ist über die ehemalige Einfahrt zum Gut Marienhof angebunden. Zusätzlich existieren zwei Anbindungen von Fuß- und Radwegen an die St 2350. Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.

§ 8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

(1) Das Klärwerk ist so zu planen, zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine nach dem aktuellen Stand der Technik vermeidbaren Umweltbeeinträchtigungen auftreten.

(2) Alle Hochspannungsleitungen, insbesondere die zum Werk führenden Leitungen sind zu verkabeln.

§ 9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

▽ + 467,30 (z.B.) Höhenangabe

Hochwasserschutzdamm

***** Flächen, in denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser für die baulichen Anlagen erforderlich sind.

§ 10 PHOTOVOLTAIKANLAGE

(1) Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sind nur innerhalb des Sondergebiets Photovoltaik in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
(2) Oberflächenbefestigungen von dauerhaft angelegten Zufahrten auf die Sondergebietsfläche sind, sowelt wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen) auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Flächen für Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen

§ 11 GRÜNORDNUNG ALLGEMEIN

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb Sondergebiet)

Fläche für die Forstwirtschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

A Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Vorhandene Gehölzbestände sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Eine sonstige anderweitige Nutzung der Grünflächen ist nicht zulässig.

Ausnahmen der Grenzen für die Grünflächen und Wegeführung sind möglich, wenn dies durch die Gestaltung im Einzelnen zweckmäßig bzw. erforderlich ist.

(2) Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung:
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Grau-Erle - Alnus incana
- Buche - Fagus sylvatica
- Esche - Fraxinus excelsior
- Kiefer - Pinus sylvestris
- Fichte - Picea abies
- Schwarz-Pappel - Populus nigra
- Zitter-Pappel - Populus tremula
- Grau-Pappel - Populus canescens
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Silberweide - Salix alba
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Berg-Ulme - Ulmus glabra

Bäume 2. und 3. Ordnung:
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Birke - Betula pendula
- Hainbuche- Carpinus betulus
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Traubenkirsche - Prunus padus
- Schlehe - Prunus spinosa
- Hunds-Rose - Rosa canina
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

(3) Die festgesetzten Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
Einzelbäume:
- Bäume I.; II. und III Wuchsordnung: Stammbusch oder Hochstämme, 3xv., Stammumfang 20 – 25
- Einzelbäume im Sichtdreiecken: Kronenansatz nicht unter 3,0 m
- Schutzgrün: Str. 4xv, 4 Tr., 60-100; Heister, 4xv, 4 Tr., 125-150

(4) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagflächen ist eine durchwurzelbare, sparterfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(5) Die Stellplätze für PKW sind in den unmittelbar angrenzenden Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume I. Wuchsordnung: Stammumfang 20 - 25 cm

(6) Wege innerhalb der zu begrünenden Flächen sind als wassergebundene Decken auszubilden.

§ 12 GRÜNORDNUNG IM SONDERGEBIET KLÄRWERK

(1) Das Sondergebiet Klärwerk ist wie folgt zu begrünen:
Grün in parkartiger Weise. Rasenfläche mit Baumübersteilung. Je 200 qm ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen, 5 % der Fläche ist mit einer Strauchpflanzung zu bepflanzen. Nadelgehölze sollen weitgehend auf den unmittelbaren Umgriff der offenen Klärbecken beschränkt bleiben. Es sind industriefeste Gehölze zu verwenden.

(2) Die vorgesehenen Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind rechtzeitig zu verwirklichen bzw. durchzuführen und durch eine ökologische Umweltbaubegleitung zu überwachen.

§ 13 GRÜNORDNUNG IM SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE

(1) Die Grünlandbestände im Bereich des Sondergebiets Photovoltaik, festgesetzt als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölz- bzw. Wiesenbeständen und sonstigen Grünflächen, sind dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Es ist eine 1- bis 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Mahdzeitpunkte: 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli, 2. Mahd ab 1. September. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

(2) Die Gehölzbestände im Bereich des Sondergebiets Photovoltaik, festgesetzt als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölz- bzw. Wiesenbeständen und sonstigen Grünflächen, sind dauerhaft zu erhalten. Die Magerasenflächen werden während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun gesichert.

(3) Die Grasbänder zwischen den Modulflächen der Photovoltaikanlage sind zur Instandhaltung und Reparatur der Anlage befahrbar

§ 14 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf den bestehenden Wiesenflächen östlich des Hochwasserschutzdammes umgesetzt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: Entwicklung einer artenreichen Wiese durch
- 1-2 schürige Mahd und Abtransport des Mähguts
- zusätzliche Ansaat mit kräuterreichem gebietsheimischen Saatgut

§ 15 GRÜNORDNUNG AUF FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche sind Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich und Aufwertungsmaßnahmen zur Herstellung von Ökokontoflächen durchzuführen.
Die Entwicklung und Pflege der Flächen wird in einem gesondert zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplan konkretisiert.

§ 16 GRÜNORDNUNG AUF FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölz- bzw. Wiesenbeständen und sonstigen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 17 GRÜNORDNUNG AUF FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES HOCHWASSERABFLUSSES (DAMMFLÄCHEN)

Auf Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Mahd des Grünlandes muss mit Mähgutentfernung erfolgen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

§ 18 EINFRIEDUNGEN

(1) Zulässig ist die Zäunung der festgesetzten Sondergebiete Klärwerk bzw. Photovoltaik

(2) Die Höhe des Zaunes wird auf max. 2,20 m festgesetzt.

(3) Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

(4) Der Verlauf der unteren Zaunkante der dauerhaften Einfriedung (nicht eines ggf. erforderlichen Wildschutzzaunes) muss ca. 20 cm über dem Boden verlaufen, um Niederwild den Durchschlupf zu ermöglichen. Der bestehende Zaun an der Ostseite wird dahingehend durchgängig gemacht.

B) HINWEISE

1 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Die Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Satzung.

2 BAUDENKMÄLER

D Denkmalgeschützte Kapelle

3 GRÜNORDNUNG

Flächen mit naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen (Aufwertung anrechenbar für ein Ökokonto im Sinne von § 16 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG und BayKompV)

Maßnahme Erhalt und Pflege der noch zu formulierenden Ökokontoregelung

Maßnahme Aufwertung und Pflege der noch zu formulierenden Ökokontoregelung

(1) Baumscheiben in versiegelten Flächen sollen mit Belüftungs- und Bewässerungsring ausgestattet werden. Die Befestigung oder Vergitterung soll so erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet bleibt und eine Verdichtung des Oberbodens ausgeschlossen wird.

(2) Pflanzung in Leitungsbereichen
Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungseinrichtungen fernzuhalten

(3) Behandlung von Oberboden
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig bleibt. Oberbodenlagerungen in Mieten sind in einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen und mit einer Leguminosensaat zu begrünen.

4 VERKEHRSFLÄCHEN

Freizuhaltende Sichtfläche

Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. 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 hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

(2) Bei den Zugängen der Fuß- und Radwege sind weiterhin ausreichend Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Gegebenenfalls störender Bewuchs ist zu entfernen.

(3) An den Zugang bei Abschnitt 200, Station 1,115 der St 2350 sind zudem Umlaufsperren vorzusehen. Diese sollen mindestens 3 m von der Fahrbahnkante entfernt sein, um eine ausreichende Aufstellfläche für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Zudem ist diese verkehrssrechtlich anzuordnen und muss den Anforderungen der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechen.

(4) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen.

4 FEUERWEHR

(1) Die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Sondergebiet (Umfahrten) sind so anzulegen, dass sich hinsichtlich der Fahrbahnbreiten, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss daher Fahrzeuge bis 60 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Details sind ebenfalls mit der Feuerwehr im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

(2) Am Zufahrtstor ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze Landschaftsschutzgebiet (Stand 2015)

Grenze FFH-Gebiet (Stand 2016)

Biotop gem. amtliche Biotopkartierung Bayern (Stand 2015, teilweise nicht lagerichtig)

Gemeindegrenze

309 Flurstücksgrenzen (mit Fl.St.-Nr.)

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2016 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis 26.04.2017 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2016 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis 26.04.2014 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2018 bis 23.03.2018 beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2018 bis 23.03.2018 öffentlich ausgelegt.

6 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2018 festgestellt.

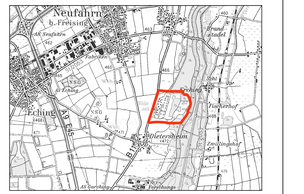
Eching, den.....
.....
(Siegel)
Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

7 Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Az: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
.....
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8 Ausgefertigt
.....den .....
(Gemeinde)
.....
(Bürgermeister/in)

9 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... (Siegel) gemäß§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans 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 rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

.....den .....
(Gemeinde) .....
.....
(Siegel)
Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister


Neufahrn
b. Freising
Eichenried
Eichenried
Eching
Gartenberg
Dietersheim
Garching
Garching-Hochbrück
Garching-Forschungszentrum
Garching-Hochschule