A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 TF1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier Wandhöhe, z.B. TF1 (Teilfläche 1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GR 16.000 m² zulässige Grundfläche - GR - als Höchstmaß, hier 16.000 m²

2.2 WH_N566.00 zulässige Wandhöhe - WH_N - als Höchstmaß, z.B. WH_N566.00 (m ü.NN)

3. BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF / FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

4.1 Flächen für Gemeinbedarf, siehe auch Festsetzung durch Text C.2.1

4.2 Schule

4.3 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.4 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.5 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.6 Flächen für Sportanlagen, siehe auch Festsetzung durch Text C.2.2

4.7 Sportanlagen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

6.1 Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafo

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Baum / Gehölz zu erhalten

7.2 Baum- / Gehölzbestand, zu entfernen

7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.4 private Grünfläche
Zweckbestimmung A: Ausgleichsfläche

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

7.6 Flächen für Wald, Zweckbestimmung: Biotop

7.7 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Biotop Nr. 7834-0025-001 "Herlhecke" am östlichen Siedlungsrand von Planegg

8. WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1 Wasserfläche

8.2 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 OK_F553.43 OK Stellplatzfläche, oberirdisch, als Höchstmaß, z.B. 553.43 (m ü.NN)

9.2 OK_F554.41 OK Verkehrsfläche, hier 554.41 (m ü.NN)

9.3 30.00 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m

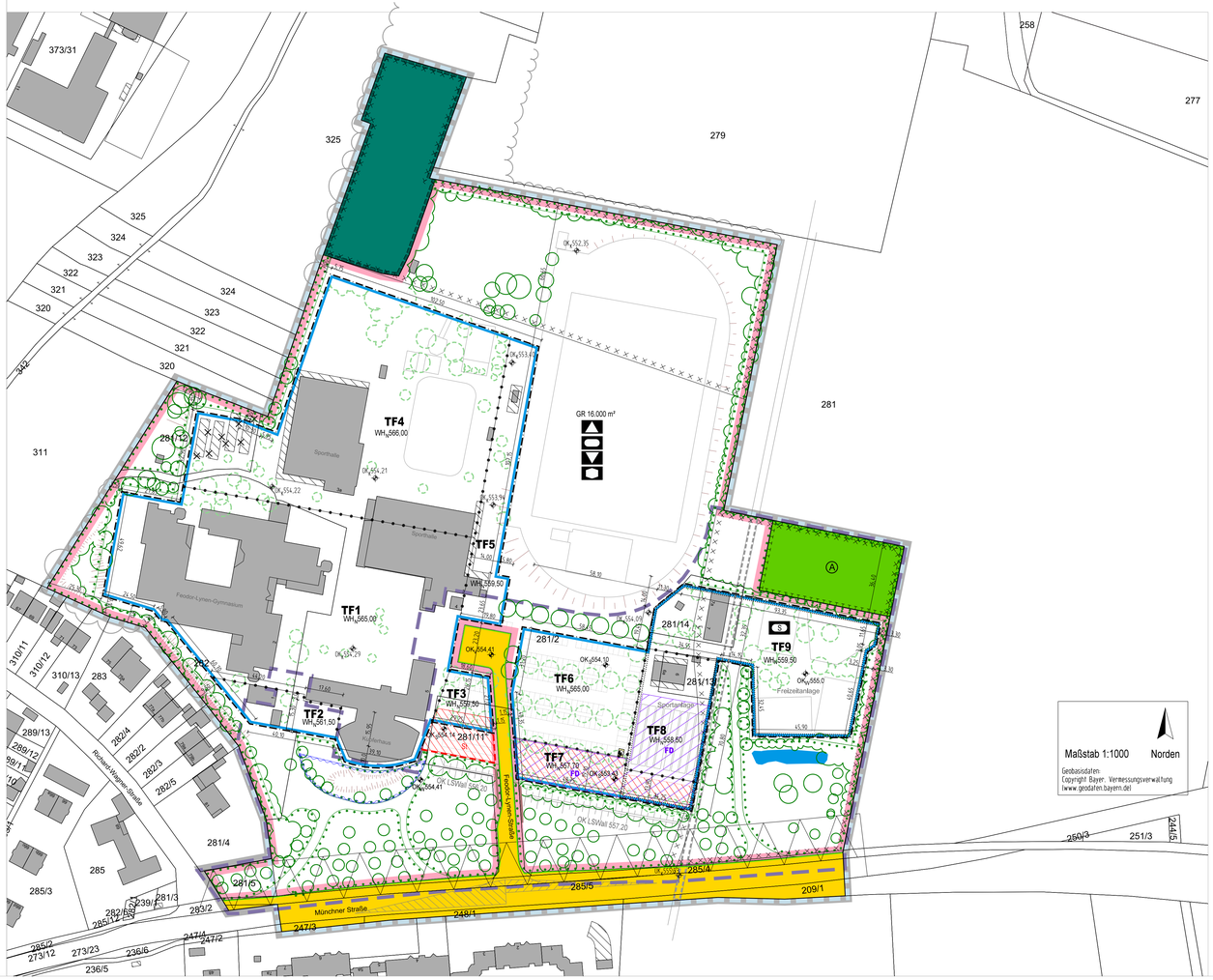
9.4 OK LSWall 557.20 Lärmschutzwall mit Stützwand und Angabe der verbindlichen Höhe der Oberkante des Lärmschutzwalls, z.B. 557,20 (m ü. NN)

9.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Betreiber des Förderbandtunnels Gräfelfing - Planegg

9.6 SichtFeld Sichtfeld

9.7 FD WH_N557.70 Flächen für oberirdische Stellplätze -St-

9.8 Flachdach, zwingend, mit Angabe der zulässigen Wandhöhe - WH_N- z.B. 557,70



B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze

2. 281/2 Flurnummer

3. Bestandsgebäude

4. Objekt, zu entfernen

5. $OK_{F/W}$555,53 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel (K) oder Wegefläche (W), Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 555,53 m (ü.NN)

6. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

7. Stellplätze mit Nutzungsbeschränkungen, siehe Hinweise durch Text D.10

8. oberirdische Stellplätze, Bestand

9. Böschung, Bestand

10. Anbauverbotszone

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 , rechtsverbindlich seit 11.10.2006

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.66, 1.Änderung rechtsverbindlich seit 25.05.2012

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan Nr. 66-2 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:
- Bebauungsplan Nr. 66, rechtsverbindlich seit 11.10.2006
- Bebauungsplan Nr. 66, 1.Änderung, rechtsverbindlich seit 25.05.2012

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GRUNDFLÄCHE

1.1.1 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.2.1 darf durch die Flächen von Sport- und Freizeitanlagen, wie z.B. Spielfelder, Beach-Volleyball, um 18.500 m² überschritten werden.

1.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

1.2 WANDHÖHEN

1.2.1 Als Wandhöhe - WH_N- gemäß Planzeichen A.2.2 gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Wand, z.B. bei Flachdächern, oder bis zum obersten Punkt der Dachhaut, z.B. am First bei Pult- oder Satteldächern.

1.2.2 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer A.2.2 darf für die Anordnung von Solaranlagen sowie haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,0 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Haustechnische Anlage sind nur bei Flachdächern zulässig. Der Flächenanteil der haustechnischen Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen.

1.2.3 In der Teilfläche TF 9 darf die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A.2.2 ausschließlich für die Anordnung von Kletteranlagen bis zu einer Wandhöhe von 565,0 m ü.NN überschritten werden. Die Grundfläche der Kletteranlagen darf insgesamt maximal 12 m² betragen.

2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF / FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

2.1 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
- Schule
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Es sind insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Schule (Gymnasium) und Sportanlagen mit allen schulergänzenden Einrichtungen und Nebenanlagen
- Anlagen und Nutzungen für Vereins-, Schul- und Breitensport

2.2 FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN
- Sportanlagen

Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Anlagen und Nutzungen für Vereins-, Schul- und Breitensport

3. BAUWEISE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen von Sport- und Freizeitanlagen gemäß Festsetzung C.1.1.1 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen gemäß Festsetzung A.7.3 (Pflanzflächen mit Erhaltungsbindungen).

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundfläche von maximal 650 m² zulässig.

3.3 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt:
Innerhalb der überbaubaren Flächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H, mindestens jedoch 3,0 m. Ausnahmsweise darf die Tiefe der Abstandsfläche zwischen Gebäuden, die sich gegenüberliegen, 1.50 m betragen, wenn die Länge der Außenwand eines Gebäudes maximal 6,0 m beträgt und als Brandwand gemäß Art. 28 BayBO ausgebildet ist.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Erhalt von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen A.7.1 und A.7.3)
Die vorhandene Begrünung der Baugrundstücke bestehend aus Wiesenflächen und Gehölzen unterschiedlicher Art und Größe ist in ihrem Wuchs zu fördern, dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ausgefallene Gehölze sind in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse in der Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv. Db., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

4.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen A.7.5)
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen und einem gestuften Krautsaum von mindestens 2 m Breite herzustellen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Laubbaum sowie 15 Sträucher in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mindestens 3 Jahre zu pflegen und naturnah zu entwickeln.
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Hochstamm 3 xv. Db., StU 20-25 cm
Sträucher: Höhe 60-100cm, 2x verpfl.

4.3 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Es sind mindestens 75% der tatsächlichen Dachfläche zu begrünen.

5. STELLPLÄTZE, FAHRRÄDER, NEBENANLAGEN

5.1 KFZ-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Fahrrad- und Rollerstellplätze, nicht überdacht und überdacht, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Pflanzflächen gemäß Festsetzung A.7.3 zulässig.

5.3 Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, sind jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Die Zahl der künftig nachzuweisenden, notwendigen Stellplätze ist gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

6. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

6.1 Es ist eine Dachneigung von maximal 45° zulässig.

7. EINFRIEDUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1 Im Bereich der sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Freisportanlagen, Spielfeld) ist ein Ballfangzaun bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.
Ansonsten sind Einfriedungen als weitmaschige Metallzäune, z.B. Stabmattenzäune, bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Geländer oder geschlossene Mauer- oder Wandelemente bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

7.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Stellplätze
Die Fahrgassen der Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen, glatten, geräuscharmen Belag zu befestigen. Die Belagsoberkante der Stellplätze gemäß Festsetzung A.9.1 ist zu erhalten bzw. bei erforderlichen Baumaßnahmen im Bereich der Stellplätze wiederherzustellen.

8.2 Lärmschutzwall (Planzeichen A.9.4)
Die bestehenden Lärmschutzwälle mit ihren Böschungen und den Stützwänden im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstraße sind mit ihrer Modellierung und den angegebenen Höhenkoten ü.NN gemäß Festsetzung A.9.4 zu erhalten bzw. bei erforderlichen Baumaßnahmen im Bereich der Lärmschutzwälle in gleichem Profil, gleicher Ausführung und gleicher Höhe wiederherzustellen.

9. FREILEITUNGEN

9.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Planegg, insbesondere die Baumschutzverordnung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Planegg gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2018-06 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

4. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.
Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. eines Jahres entfernt werden.
Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, dürfen Gebäudeabbrüche lediglich in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April oder zwischen Anfang September und Mitte November eines Jahres durchgeführt werden. Zur Verbessung der Lebensraumstrukturen für Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen sollten an den Neubauten entsprechende Nisthilfen bzw. Fledermauskästen angebracht werden.

5. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten.
Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

6. Pflanzenliste, Auswahl von standort-heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern:

1. Bäume

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Sorbus aria - Mehlbeere	Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus glabra - Berg-Ulme	Pyrus pyraster - Holzbirne
Tilia cordata - Winter-Linde	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde	Prunus padus - Trauben-Kirsche

2. Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Rosa glauca - rotblättrige Rose	Prunus spinosa - Schlehe
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster	Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Acker-Rose	Berberis vulgaris - Berberitze

7. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

8. Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Freistellungsantrag bzw. Vorbescheid nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen vorzugsweise auf standortgerechte, heimische Arten zurückgegriffen werden.

11. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Planegg zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

12. Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist möglichst vor Ort über eine Flächen- oder Muldenversickerung zu versickern. Grundwasserschützende Schichten dürfen nicht durchstoßen werden.
Vorsorglich wird empfohlen, Keller sowie Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.

13. Immissionsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung , Büro Müller BBM, Bericht Nr. M81 209/5, 05.07.2011, in dem gemäß Hinweis durch Planzeichen B.7 gekennzeichneten Bereich eine Stellplatzzuntzung nur tags unter Beachtung der gemäß Festsetzung C.9.1 festgelegten Höhen möglich ist.

14. Altlasten / Bodenbelastungen
Auf folgende Untersuchungen wird hingewiesen:
orientierende Altlasten-Voruntersuchung der Altablagerungen Planegg, Projekt Nr. 013155, 30.04.1993, Ingenieurgruppe München eG
Altlasten- und Baugrunderkundung und Hinweise zur Folgenutzung, Projekt Nr. 19993146, 25.02.2000, Ingenieurgruppe München eG

15. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler Gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

16. Abstandsflächen / Wandhöhen
Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.
Die zulässigen Wandhöhen sind als absolute Höhe über NN festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass in der Teilfläche 1 die im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzten Wandhöhen von 10,50 m realisiert werden können.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Umwelt, Bauleitplanung und Verkehr der Gemeinde Planegg hat in der Sitzung vom 20.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.66, 2.Änderung, gemäß § 13 a BauG als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.

GEMEINDE
PLANEGG

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 66-2 mit integrierter Grünordnung

für die Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium

2.Änderung

Plandatum: 20.07.2020

Die GEMEINDE P L A N E G G
erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.d.Bek. v.21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

..... den .....

.....

Plangeber:
Gemeinde Planegg
vertr. durch
Hermann Nutzinger, Erster Bürgermeister
Pasinger Straße 8
82152 Planegg

Bearbeitung:
Entwurfsverfasser:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen