

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet.
- 1.2 Das Sondergebiet SO T/S mit der Zweckbestimmung „Fläche für Technologiedienstleister und Systemlieferant“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Produktion von elektronischen Bauteilen und Systemen.
- 1.3 Im Sondergebiet SO T/S sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Gebäude für Produktion, Verwaltung, Büros und Lager
 - b) Betriebliche Sozialeinrichtungen, z.B. Kantine
 - c) Werkstätten
 - d) Stellplätze

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die gem. Planzeichnung zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie durch Flächen von Terrassen und Lichtschächten um bis zu 2.300 m² überschritten werden.
- 2.2 Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
- 2.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch massive Brüstungen um max. 0,6 m und mit Geländern bis zu 1,1 m überschritten werden. Massive Brüstungen und Geländer dürfen insgesamt eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.

3 Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4 Zu- und Ausfahrtsbereiche

- 4.1 Über die gem. Planzeichnung festgesetzte Zu- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

5 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- 5.1 Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO bestimmen die im Bebauungsplan zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen das Maß der Abstandsflächentiefe.

6 Dachgestaltung

- 6.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen. Im Bodenbereich des obersten Geschosses können auch Dachterrassen als befestigte Flächen ausgebildet werden.

7 Grünordnung

- 7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.7.6 zu entsprechen.
- 7.2 Die gem. Planzeichen A.7.2 festgesetzten private Grünfläche ist als dichter Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Es sind keine Erschließungsflächen innerhalb der Fläche zulässig.
- 7.3 Innerhalb der nach A.7.1 festgesetzten Teilflächen „A1“ ist eine lockere Baumreihe aus mind. 10 Stiel-Eichen herzustellen.
- 7.4 Innerhalb der nach A.7.1 festgesetzten Teilfläche „A2“ sind jeweils freiwachsende, zweireihige Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Der Pflanzabstand von Sträuchern hat ca. 1,0 bis 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 bis 1,5 m zwischen den Reihen zu betragen. Insgesamt sind mind. fünf verschiedene Arten zu pflanzen.
- 7.5 Die nach A.7.1 festgesetzten Teilflächen „A3“ sind als Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte in Kombination mit der Pflanzung von mind. 15 landschafts- und regionaltypischen Streuobstbäumen umzusetzen. Dabei ist regionales Saatgut bzw. Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % und innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 x 10 m Flachland-Mähweisenstreifens mind. 25 krautige Wiesen-Arten zu verwenden. Es sind großwüchsige Streuobstbäume mit weiten Abständen zu pflanzen. Bei der Sortenauswahl sind überwiegend Apfelsorten, ergänzt durch Birne, Zwetschge oder Kirsche, zu verwenden. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- 7.6 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm oder Solitär, mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe mind. 60 - 100 cm

8 Fassadengestaltung

- 8.1 Die geschlossenen Fassadenteile am Gebäude sind mit 50% mit Holz zu verschalen.
- 8.2 An den Fassaden sind außerhalb der Bauräume keine außenliegenden Fluchttreppen zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Grundwasser

- 2.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

3 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 3.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Starnberg.
- 3.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.
- 3.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 3.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.
- 3.5 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 3.6 In Folge 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.

4 Bodenschutz

- 4.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

5 Altlasten

- 5.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

6 Baumschutz

- 6.1 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die Baumschutzverordnung der Gemeinde, 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.

7 Pflanzliste

Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Brabanter Silber-Linde

Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne/Wild-Birne
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Säulen-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde

Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus domestica</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
-------------------------	----------------------

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnliche Schneeball
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

8 Artenschutz

- 8.1 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfniederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks und auf den Boden gerichtet sind.

9 Denkmalschutz

- 9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10 Sonstiges

- 10.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Seefeld zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.