

# Gemeinde Planegg

## Bebauungs- Grünordnungsplan 54 M 1 : 1000

### Sondergebiet Max-Planck Forschung in Martinsried

aufgestellt:	28.10.1995
geändert:	17.12.1998
geändert:	13.12.1999
geändert:	20.07.2000

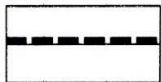
#### Planverfasser

Rainer A. Köhler Dipl.Ing. Architekt BDA  
Hangstraße 39, 82131 Gauting  
Tel. 089 - 893 566 0 Fax 089 - 850 924 6

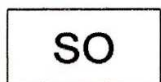
Freier Landschaftsarchitekt Christian Habeck BDLA  
Steinstraße 44, 81667 München  
Tel. 089 - 480 29 71 Fax 089 - 480 72 71

Die Gemeinde Planegg erklärt gemäß  
 - § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 15.12.1997  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993  
 - Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997  
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

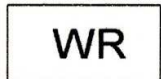


1. GELTUNGSBEREICH  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

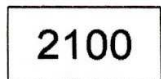


2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet Forschung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

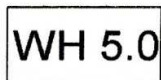


2.2 Reines Wohngebiet



3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 max. zulässige Grundfläche (GR), z.B. 2100m<sup>2</sup>



3.2 max. zulässige Wandhöhe (WH)  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante natürliches Gelände bis zum oberen Abschluß der Wand. Oberhalb dieser Wandhöhe ist ein zurückversetztes Technikgeschoß zulässig.



3.3 Baugrenze

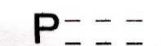


4. VERKEHRSFLÄCHEN

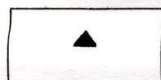
4.1 Straßenbegrenzungslinie



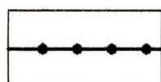
4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



4.3 Privatweg



4.4 Einfahrt

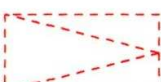


5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung bzw. Art der baul. Nutzung

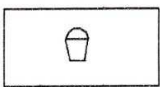


5.2 Tiefgarage  
Erdüberdeckung mind. 1,0 m  
Die GR für Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO darf um die Fläche der TG überschritten werden, höchstens bis zu einer GRZ von 0,8



5.3 Tiefgaragenzufahrt

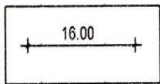




- 5.4 Spielplatz - privat  
Ausführung nach DIN 18034



- 5.5 Stellplätze - private Nutzung  
Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen  
Decke zu versehen.



- 5.6 Masslinie in Metern, z.B. 16.00m

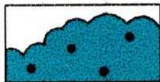


## 6. GRÜNFLÄCHEN

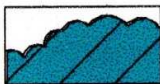
- 6.1 Private Grünflächen



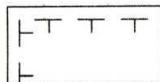
- 6.2 Vorhandene Bäume und Gehölze zu erhalten



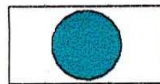
- 6.3 Vorhandene Gehölzgruppe zu erhalten



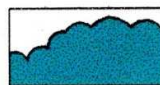
- 6.4 Biotope 28/1 bis 28/9 der aktuellen "Biotopkartierung Bayern  
Flachland"



- 6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-  
lung der Landschaft



- 6.6 Bäume zu pflanzen, I und II Wuchsklasse nach Artenliste 5.1 u. 5.2



- 6.7. Gehölze zu pflanzen nach Artenliste 5.1, 5.2 und 5.3

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Lärmschutz

Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden lärmrelevanten Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1 zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel in der Nachbarschaft nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

2. Einfriedungen sind unzulässig,  
aus Sicherheitsgründen können Einfriedungen  
ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als Pult- oder Flachdächer auszubilden und geneigte Dächer mit einer Blechdeckung zu versehen.

Die Ausbildung von Glasdächern ist in allen Bereichen zulässig. Für Glasoberlichter/Glasdächer werden keine Neigungen vorgeschrieben.

Dachaufbauten für haustechnische Nutzung sind bis zu einer Größe von max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche und bis zu einer max. Höhe von 300 cm erlaubt.

### 3. Dachgestaltung

Dächer über Hauptgebäuden sind als Pult- oder Flachdächer auszubilden und geneigte Dächer mit einer Blechdeckung zu versehen.

Die Ausbildung von Glasdächern ist in allen Bereichen zulässig. Für Glasoberlichter/Glasdächer werden keine Neigungen vorgeschrieben.

Dachaufbauten für haustechnische Nutzung sind bis zu einer Größe von max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche und bis zu einer max. Höhe von 300 cm erlaubt.

### 4. Gültigkeit

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle vorangegangenen Bebauungspläne

### 5. Artenliste

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

#### 5.1 Einzelbäume

Acer platanoides - Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde

#### 5.2 Kleinbäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Pyrus sylvestris - Birne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Elsbeere

#### 5.3 Sträucher

Corylus avellana - Haselnuß  
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa arvensis - Feldrose

#### 5.4 Nicht angegangene oder eingegangene Bäume und Sträucher der Artenliste 5.1, 5.2 und 5.3 sind nachzupflanzen.

### 6. Hecken

Werden als Einfriedungen geschnittene Hecken verwendet, dürfen nur nachfolgend aufgeführte Arten verwendet werden. Diese Pflanzenauswahl gilt auch für die festgesetzten Hecken.

Fagus sylvatica - Rotbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Ligustrum vulgare - Liguster



## 7. Baumgrößen

Einzelbäume, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 300 - 500 cm, Stammumfang 20 - 25 cm.

Grünfläche, Stammbüsche 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Höhe 300 - 500 cm.

## 8. Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.

## 9. Bepflanzungsdichte

Je 200 qm ist mind. 1 Baum aus 5.1 oder 5.2 zu pflanzen. 10 % der Fläche sind mit Sträuchern aus 5.3 zu bepflanzen.

## 10. Anlage von Feldgehölzen (Aufforstung)

Als freiwachsende Hecken zur Verzahnung des Baugebietes und der freien Feldflur mit Vogel- und Bienennährgehölzen aus Artenliste 5.1 - 5.3 mit einer Mindestbreite von 15 m. Ein gestufter Aufbau ist zu beachten.

## C. HINWEISE

1. bestehende Gebäude

2. bestehende Nebengebäude

3. bestehende Grundstücksgrenzen

4. vorgeschlagener Baukörper

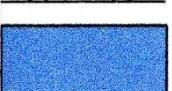
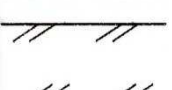
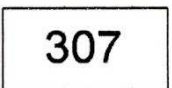
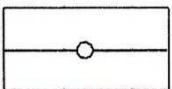
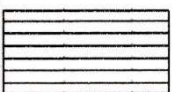
5. Flurstücknummer, z.B. 307

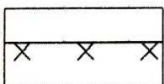
6. Eigentümerweg

7. U-Bahn-Trasse

8. Wasserflächen

9. Stromleitungen sind unterirdisch zu verkabeln





10. Altlastenfläche gemäß  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenfläche (Altablagerung) gemäß der Altlastenuntersuchung der IG München e.G. vom 30.04.93

Im Bauvollzug kann beim Baugrubenaushub (Nordöstlicher Bereich der überbaubaren Flächen) anfallendes Aushubmaterial schadstoffbelastet sein. In diesem Fall sind die Ausführungen in der Begründung (Abschnitt H) zu berücksichtigen.

11. Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das von den Dachflächen und Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände breitflächig zu versickern. Ein Auffangen in natürlich gedichteten Rückhaltebereichen wird empfohlen.  
In diesem Zusammenhang sind entlang der Straße "Am Klopfer-spitz" dauerhafte Amphibienschutzzäune zu installieren.  
In Tiefgaragen ist anfallendes Abwasser zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
12. Durch den von der Straße Am Klopferspitz einfallenden Verkehrslärm kann es im Planungsgebiet zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, die einem Mischgebiet entsprechen (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1), kommen.
13. Sofern an wissenschaftliche Arbeitsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, Vortragsräume und dergleichen seitens des Betreibers erhöhte Schallschutzanforderungen gestellt werden, bedarf der Schallschutz bezüglich dieser Räume einer speziellen Abklärung im Rahmen des Bauvollzuges.
14. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Flächen kann es zeitweise zu negativen, jedoch ortsüblichen Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
15. Die innerhalb der Baugrenze (Bauzonen) vorgeschlagene Bauformen und die damit verbundene Grünplanung ist rein informativ und hat unverbindlichen Charakter.
16. Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

17. Ver- Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Ortskanalisation für Abwasserbeseitigung anzuschließen, Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

Die am Nordrand und Westrand des Geltungsbereiches ausgewiesenen Kompensationsflächen sind analog zur Realisierung des Bauvorhabens Zug um Zug umzusetzen. Bei Vorlage der Baugenehmigung sind anteilig funktionsfähige Einheiten zur Kompensation dringlich zu sichern. Diese Flächen sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.



## 17. Ver- Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde anzuschließen.  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Ortskanalisation für Abwasserbeseitigung anzuschließen, Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

## 18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

Die am Nordrand und Westrand des Geltungsbereiches ausgewiesenen Kompensationsflächen sind analog zur Realisierung des Bauvorhabens Zug um Zug umzusetzen. Bei Vorlage der Baugenehmigung sind anteilig funktionsfähige Einheiten zur Kompensation dringlich zu sichern. Diese Flächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

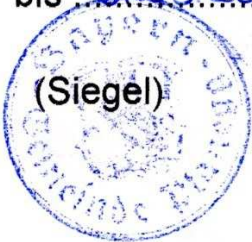
## 19. Biotopkartierung

Die in der aktuellen "Biotopkartierung Bayern Flachland" aufgeführten Biotop 28/1 bis 28/9 sind unbedingt zu erhalten. Während der Bauphasen sind stabile Schutzmaßnahmen zu errichten, durch Etablierung von naturnahen Pufferzonen sind die Biotope langfristig zu erhalten und zu vernetzen.

## 20. Bei Neupflanzung von Bäumen ist von Stammachse zu Wasserleitung ein Abstand von 2,5 m, bei Gasleitungen von 1,5 m einzuhalten.

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.12.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2000 bis 21.03.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Planegg, den 10.04.2001  
D. Weide Hfr  
( 1. Bürgermeisterin )

2. Die Gemeinde Planegg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20.07.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Planegg, den 10.04.2001  
D. Weide Hfr  
( 1. Bürgermeisterin )

3. Der Bebauungsplan wurde am 25.04.2001 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan kann ab 25.04.2001 auf Dauer im Rathaus Planegg, Bauverwaltung, 82152 Planegg, Pasinger Straße 8, eingesehen werden



Planegg, den 25.04.2001  
D. Weide Hfr  
( 1. Bürgermeisterin )