

## **Bebauungsplan Nr. 125 „Sondergebiet für Gründerzentrum und private Forschungseinrichtung für Biotechnologie“**

### **0. Allgemein**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus den Teilen

#### **A. Festsetzungen durch Planzeichen und Erläuterungen**

#### **B. Hinweise durch Planzeichen**

#### **C. Festsetzungen durch Text**

#### **D. Hinweise durch Text**

#### **E. Begründung**

### **C. Festsetzungen durch Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend gekennzeichneten Flächen ein „Sondergebiet für Gründerzentrum und private Forschungseinrichtung für Biotechnologie“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### **2. Bauliche Gestaltung**

2.1. Die Gebäude sind mit einfachem, geometrischen Grundriß zu errichten

2.2. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu errichten, deren Dachflächen dort extensiv begrünt werden müssen, wo sie nicht von technischen Aufbauten in Anspruch genommen werden.

2.3. Die maximale Wandhöhe bis Oberkante Attika darf 10 m nicht überschreiten (tiefster Geländepunkt).

2.4. Technikgeschosse auf dem Dach sind auf der Dachinnenseite anzubringen; ihre Flächenmaße sind so weit als möglich zu reduzieren.

2.5. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind als sockellose, bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Zaunhöhe max. 1 m.

### **3. Erschließung**

- 3.1. Die Erschließung der Grundstücks erfolgt über eine öffentliche Straße von Norden an die Nordgrenze des Grundstücks. Ausnahmsweise ist bei Nachweis einer geeigneten Zufahrtsmöglichkeit von Süden/Hohenbachernstraße eine provisorische Zufahrt für ein Gebäude möglich, wenn gesichert ist, dass diese mit der Herstellung der Hauptschließungsstraße von Norden zurückgebaut wird.

### **4. Stellplätze**

- 4.1. Für je 40 qm Hauptnutzfläche wird ein Bedarf von einem Stellplatz festgelegt, jedoch mindestens ein Stellplatz pro Büro.  
Ergeben sich bei der Stellplatzberechnung Bruchzahlen, so wird bis 0,5 abgerundet, darüberhinaus aufgerundet.  
Ausnahmsweise können, so lange keine Mißstände entstehen, nur 80 % dieser Stellplatzanzahl errichtet werden, sofern die restlichen Flächen nachgewiesen werden können.

### **5. Nebenanlagen**

- 5.1. Nebenanlagen für nicht überdachte Versuchsflächen sind nur unmittelbar an diese angrenzend mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m zulässig. Sie sind auf die Grundfläche anzurechnen.
- 5.2. Die Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern hat in Gebäuden oder Nebenanlagen zu erfolgen.
- 5.3. Gewächshäuser sind auf die Grundfläche anzurechnen.
- 5.4. Werbeanlagen sind als Solitär für alle Gebäude zusammen, als Werbetafel jedem einzelnen Gebäude zugeordnet im Eingangsbereich oder im Erdgeschoßbereich der Gebäude an der Fassade zulässig. Die Größe der Buchstaben darf 40 cm nicht überschreiten. Sie sind zurückhaltend in Material, Form und Farbe zu gestalten. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist möglich.

### **6. Grünordnung**

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, auf dem Grundstück zu versickern.
- 6.2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:  
Unterirdische Leitungen müssen mind. 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Boden-decker können bis unmittelbar an die Leitungen bepflanzt werden.

- 6.3. Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:  
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von min. 2,0 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform jedoch mind. 50 cm.
- 6.4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:  
Bestehende Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere sind während der Baumaßnahmen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen, um jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.  
Zum Schutz des Biotops 62.1 ist während der Baumaßnahmen ein Schutzzaun von mind. 2 m Höhe im Abstand von 5 Metern zur Außenkante des Biotops zu errichten. Diese Fläche darf weder befahren noch als Lagerplatz genutzt werden. Die Einbringung aller Fremdstoffe ist unzulässig.
- 6.5. Pflegehinweise zu den Biotop-Übergangsflächen:  
Die extensiv genutzten Wiesenflächen sind 1x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
- 6.6. Alle Grünflächen außerhalb der Pflanzflächen sind als Wiesenflächen und nicht als Rasenflächen auszubilden.
- 6.7. Verwendung von Ziergehölzen ist auf den hausnahen Bereich zu beschränken.

#### **Pflanzliste:**

Qualität der Bäume 1. Wuchsklasse muß mind. StU 20-25 cm betragen.

#### Artenliste der Bäume 1. Wuchsklasse:

Acer platanoides (zwischen den Stellplätzen)- Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Pinus sylvestris - Kiefer

#### Feldgehölze und Feldhecken:

##### Heister 150-200

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Populus tremula - Zitterpappel  
Sorbus aucuparia - Eberesche

##### Sträucher 100-150

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa arvensis - Wildrose  
Sambucus racemosa - Hirschholler

## **7. Gelände**

- 7.1 Der Verlauf des natürlichen Geländes ist zu erhalten. Ausnahmsweise ist für die Erschließung und die Stellplätze eine Anpassung, wenn notwendig, möglich.
- 7.2 Behindertengerechte Ausnahmeregelungen können getroffen werden, wenn sie die Topographie des Grundstücks erforderlich macht.

## **D. Hinweis**

1. Die Trasse für die „Hohenbachernstraße- neu“ muss von Gebäuden freigehalten werden, sie kann jedoch für Stellplätze und Ausgleichsflächen herangezogen werden. Es ist notwendig, für auf dieser Fläche untergebrachte Funktionen die Bereitschaft zu erklären, dass sie ggf. auf eigene Kosten außerhalb des Baugrundstücks auf geeigneten Grundstücken untergebracht werden können und die Fläche für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
2. Schutz des Oberbodens:  
Oberboden, der bei Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
3. Leitungsschutz:  
Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art im Bereich der Thalhauser Straße und des Wettersteinrings sind mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH und der DB Energie abzustimmen.
4. Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken:  
Bei Grenzabständen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB (AGB) vom 09.06.1899 Art. 71 bis 78 zu beachten.
5. Bodendenkmäler:  
Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
6. Verkehrsrechtliche Maßnahmen:  
Zur zügigeren Verkehrsabwicklung nach Sperrung der „Griesfeldstraße-Süd“ für den allgemeinen Verkehr sind die Kreuzungen und Einmündungen Thalhauser Straße – Am Staudengarten und Vöttinger Straße – Am Staudengarten umzubauen.
7. Energietechnische Versorgung:  
Für die energietechnische Versorgung der Gebäude ist die Einrichtung einer Trafostation notwendig. Diese sollte, soweit technisch möglich, in einem der drei Hauptgebäude untergebracht werden.