

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Änderung des BP 49 „Bauhof“

Vorentwurf



München, 14. November 2023

I. Anlass und Beschluss

Anstehender Ausbau des Bauhofs

=> LRA Starnberg:
Aufstellung eines Bebauungsplans

Beschluss zur Aufstellung des BP 49 Bauhof am 18.04.2023

=> Ziel:
Bestandssicherung und evtl. Erweiterung des Bauhofs inkl. Betriebswohnungen und des Gartenbauvereins

Scoping-Termin im LRA Starnberg am 26.07.2023

=> Umweltbelange:
Umgang mit Mehlschwalben und Fledermäusen

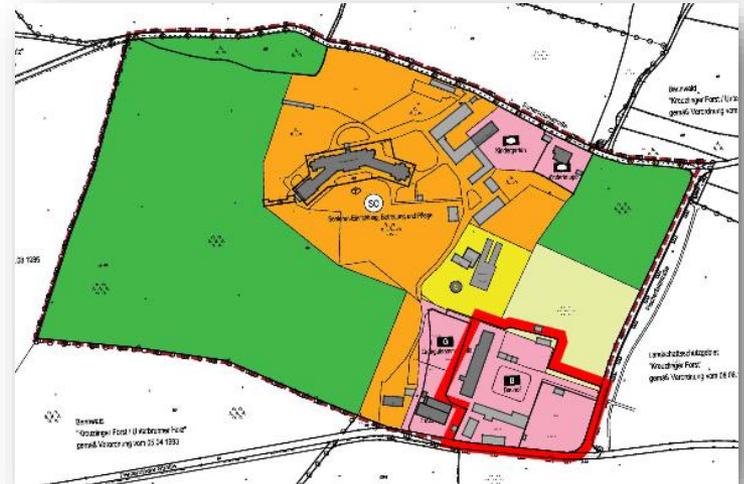


Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

II. Planvorgaben

11. Änderung des Flächennutzungsplans (10.10.2012)

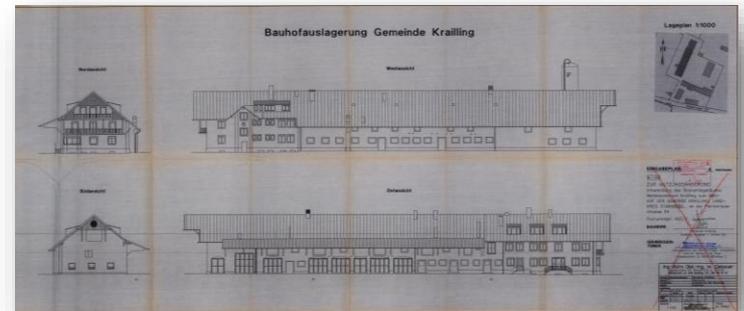
- Gemeinbedarf Bauhof für die von der Gemeinde und vom Gartenbauverein genutzten Flächen
- Bienenhaus auf nördlich angrenzende landwirtschaftlicher Nutzfläche



11. Änderung des FLNP (10.10.2012) mit Geltungsbereich BP 49 „Bauhof“

Nutzungsänderung mit Auflagen (24.08.1993)

- Um- und Ausbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude (WH 6,6m zum Innenhof und FH 11,25m)
- Errichtung eines Streusalzsilos (FH 16,7m)
- Auflage für vorhandene Wohnnutzung: keine Aufenthaltsräume im Dach- und Kellergeschoss



Schnittansicht Nutzungsänderung (24.08.1993)

III. Vorentwurf - Planzeichnung

Grünordnung

Erhalt des Landschaftsbildes über:

- Private Grünfläche (Schaugarten des Gartenbauvereins)
- Baumerhalt und Baumpflanzung entlang Erschließungsstraßen
- Fassadenbegrünung bei fensterlosen Fassaden

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- wasserdurchlässige Befestigung von Lager- und Stellplatzflächen
- Regelung der Farbtemperatur und des Lichtstrahls von Beleuchtungen

Artenschutz (Hinweis)

- *Mehlschwalbenwand 12m lang und 6,5m bei Grüngutsammelstelle*
- *Schwalbenturm westlich vom Bienenhaus*
- *Nisthölen für Feldsperlingen an Ostfassaden*



Kartengrundlage: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

III. Vorentwurf - Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinedarf mit Zweckbestimmung: „Bauhof“

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Bauhofs dienen:

- o Werkstatt, Lagerräume, Wasch- und Fahrzeughalle
- o Verwaltungs- und Büroräume,
- o Hof- und Betriebsflächen.
- o Ausnahmsweise: Wohnen für Betriebsangehörige. Dauerhaftes Wohnen für Nicht-Betriebszugehörige ist unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- 3.2 Die gem. Ziffer A 3.1 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden.
- 3.3  **561,4** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null
- 3.4 **WH 7,5** max. Wandhöhe in Metern
- Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.5 **FH 12,0** max. Firsthöhe in Metern

Ausgenommen hiervon ist Aufstellung von Silos mit einer Höhe, für die eine max. Firsthöhe von bis zu 18 m zulässig ist. Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Es ist eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, die eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen und den seitlichen Grenzabstand einhalten; davon ausgenommen darf bis an die hellblau markierte Baugrenze mit einer Länge von 24 m herangebaut werden, sofern die Abstandsfläche bis zur Mitte der angrenzenden Pentenrieder Straße eingehalten wird (siehe Hinweis 7).

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Lagerflächen sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

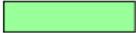
- 6.1 **SD** nur Satteldach je Hauptgebäude zulässig
- 6.2 Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu errichten.

7 Verkehrsflächen

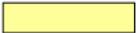
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün

III. Vorentwurf - Festsetzungen

8 Grünordnung

- 8.1  Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 Gärten
- 8.2 Innerhalb der gem. 8.1 festgesetzten Grünfläche sind eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 70 qm sowie Wegeflächen mit wassergebundenem Belag und Wasserbecken bzw. Teiche zulässig.
- 8.3  Zur Erhaltung festgesetzter Baum
- 8.4  zu pflanzender Laubbaum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.5 Öffnungslose Fassaden sind bei Hauptgebäuden ab einer Fläche von 50 m², bei Nebengebäuden ab 30 m² mit Klettergehölzen zu begrünen, sofern nicht Ziff. 9.1 eine Ausnahme regelt. Für nicht-selbstklimmende Gehölze sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.
- 8.6 Im Planungsgebiet dürfen ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind mind. 80 % heimische, standortgerechte Laubsträucher zu verwenden. Mindestpflanzqualitäten: Zur Pflanzung festgesetzte Laubbäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 18 cm. Obstbäume in Hochstammqualität, Stammumfang mind. 14 cm.
- 8.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in Abstand von max. 5 m zum ausgefallenen Baum zu ersetzen.

9 Landwirtschaft

- 9.1  Fläche für die Landwirtschaft

10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Boden

- 10.1 Für die Beleuchtung der Außen- bzw. Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 zulässig. Der Lichtstrahl muss um mind. 20° zur Horizontalen nach unten abstrahlen. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten einzukoffern (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächen-temperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf bei freistehenden Leuchten max. 4,5 m betragen.
- 10.2 Flachdächer sind mit mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht auszubilden und mind. extensiv zu begrünen.
- 10.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 10.4 Für Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, sofern nicht aus Gründen des Wasserschutzes eine Versiegelung und gesonderte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

III. Artenschutz - Hinweise

Für die Beseitigung der streng geschützten Mehlschwalbe an abzubrechenden Gebäuden ist bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Folgende CEF-Maßnahmen sind vor Sanierung und/oder Abbruch von Gebäuden mit nachgewiesenen Brut- und Nistplätzen europarechtlich streng geschützter Arten mit mind. einer Brutperiode Vorlauf durchzuführen:

Mehlschwalben und Feldsperlinge

Vor Abbruch bestehender Gebäude mit nachgewiesenen Brutplätzen von Mehlschwalben sind mit mind. einer Brutperiode Vorlauf vorgezogene Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. An der Stelle der vorhandenen Mauer bei der Grüngutsammelstelle auf der Fl.-Nr. 426/9 ist eine Mehlschwalben-Wand mit mind. 12 m Länge und mind. 6,5 m Wandhöhe zu errichten. An dieser Wand sind zusätzlich mind. 5 Nistkästen für den Feldsperling zu installieren.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche Fl.-Nr 426 ist ein Schwalben-Turm westlich des Bienenhauses herzustellen. Zusätzlich sind im Planungsgebiet mind. 2 Pfützen mit je 10 m² Größe mit Lehm als Nistbaumaterial anzulegen und jeweils während der Brutzeit (April bis August) zu unterhalten.

Erforderlichenfalls sollen an geeigneten Fassadenabschnitten neu errichteter oder bestehenbleibender Gebäude zusätzliche, künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben angebracht werden.

Je Gebäude sollen mind. 5 Nisthöhlen für Feldsperlinge in die Ostfassade des Gebäudes integriert werden. In Abschnitten mit Nisthilfen müssen Ranken von Klettergehölzen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Nisthilfen einhalten.

Ansprechpartnerin

Hilke Jäger
Stadtplanerin und Dipl.-Ing. Raumplanung

Emilie Andreassen
M.A. Architektur

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 02 -42/ -18
E-Mail h.jaeger@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

