

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. B 13 Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~¹⁾ Eichenau vom 3.6.1981
für das Gebiet Gewerbegebiet

umfassend die Grundstücke siehe Anlage 1 (Seite 8)

Entwurfsverfasser: Prof. Dipl.-Ing. W. Engelhardt, Norbertstr. 2, 4300 Essen 1

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ vom 15.3.1967
mit der 1. Änderung — vom 16.8.1972 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... — vom ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- ~~Markt~~ ~~Gemeinderat~~ mit
Beschluss vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- ~~Markt~~ ~~Gemeinderat~~ mit
Beschluss vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

**Städtebauliche Ordnung des Gewerbebereichs und des Friedhofbereichs
am Ortsrand (vgl. im übrigen die städtebauliche Erläuterung,
Seiten 9 ff)**

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- Das Gebiet liegt ca. 1000 m — nördlich — südlich — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Eichenau.
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — allgemeines Wohngebiet im NW
Landwirtschaftl. Flächen im S, SW, SO, NO
Es hat eine Größe von ca. 15,5 ha.
- Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof (HP) ca. <u>2.150</u> m Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle ca. <u>100</u> m ev. Kirche ca. <u>800</u> m	Volksschule ca. <u>800</u> m Versorgungsläden ca. <u>400</u> m
--	---
- Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — und fällt nach Nordosten leicht — ~~stark~~ — ab.
Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände. siehe Seite 11, Ziff. 3, Abs. 3
- Der Boden besteht aus eiszeitlichen Kiesen.
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Voraussichtlich ~~Es sind keine folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
Bodenuntersuchungen, evtl. Bodenaustausch bis zum tragfähigen Untergrund werden empfohlen, bevor Hochbaumaßnahmen durchgeführt werden. Gebäude sind gegen aufsteigendes bzw. anstehendes Grundwasser ausreichend zu schützen.
- Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
 I. Lagerhalle 1. Bauabschnitt, II Bürohaus, I Wohnhaus mit 2 Betriebswohnungen und Garagen, I Wagenwaschhalle.
 Auf dem Friedhof Leichenhaus.

 Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:
 einige eingemessene Eichen sowie neugepflanzte Hochstämme im Parkplatzbereich, Baumbestand des Friedhofs. (siehe Grünordnungsplan)

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
Gewerbegebiet (GE)	ca. 80.435 qm	siehe Anlage 1 (Seite 8 der Begründung)
öffentliche Grünfläche (Friedhofsfläche)	ca. 68.622 qm	
Straßenflächen	ca. 6.360 qm	
Allgem. Wohngebiet (WA)	ca. 150 qm	

- Im Baugebiet sind vorgesehen: ---
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

 Garagen und 150 PKW-Stellplätze.
- Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. Einwohner mit ca. Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) ~~Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)~~

umfaßt	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

~~Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.~~

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ — ~~im gesamten Baugebiet~~ — ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Industrie- Straße und die Puchheim-Bahnhof- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen ~~werden in einem Zuge in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ — des Zweck- Verbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
— des Abwasser-Verbandes Ampergruppe
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
— ~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz ~~de~~ eine Transformatorenstation, versorgt durch die Isar-Amperwerke

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Herstellung der Fahrbahnen
 - lfm in m Breite à DM . . .
 - lfm in m Breite à DM . . .
 - lfm in m Breite à DM . . .
- d) Herstellung der Gehbahnen
 - lfm in m Breite à DM . . .
 - lfm in m Breite à DM . . .
- e) Beleuchtung: Einheiten à DM . . .
- f) Straßenentwässerung lfm à DM . . .
- f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß §-127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind: Teilfl. 1984/86

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen 280 qm à 20,-- DM . . .
- e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 200,-- DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
---	---

---	---

5.600,--	---
5.600,--	---

Kosten DM	Einnahmen DM
5.600,--	---

5.600,--	---

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 5.600,-- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 200,-- DM
 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: durch die Gemeinde selbst

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

~~oder¹⁾~~

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a)
 - b)
 - c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9 BBauG)

- 1. Die im Planblatt des Bebauungsplanes unter Punkt A 6.6.9 geforderte 4,50 m hohe Schallschutzwand ist wie folgt auszubilden:

Fundamente: Bohrspfähle oder Schwerlastfundamente nach statischen Erfordernissen

Stützen: Profil IPE 160 maximaler Abstand 4,00 m

Lärmschutzkörper: Glasfaserverstärkte Polyester-Formteile deren Frontseiten aus schwer entflammbaren hoch schlagzähem PVC-Lochplatten (Lochanteil ca. 35 %) bestehen, die in Spezial-Aluminiumprofile schwimmend eingebaut und mit einem Spezial-Klemmfüller gesichert sind. Zwischen Lochseite und Aluminiumprofilen sind homogen spezialimprägnierte, hochverdichtete Mineralwollplatten (ca. 2,5 cm stark, spezifisches Gewicht 120 kg/cbm) einzubauen. Die offenen Stirnseiten sind mit Formteilen abzudecken (vgl. als Beispiel System Maibach, M 200 TS, München-Germering an der Spange zwischen B 2 und B 12)

- 2. Zur städtebaulichen Erläuterung siehe Seiten 9 ff.

Essen, den 01.04.1971

Ort, Tag
 geändert am: 04.02.1977
 geändert am: 26.03.1980
 geändert am: 10.11.1980
 geändert am: 03.06.1981
 Der Entwurfsverfasser

W. Jürgardt

Eichenau, den 01.07.1981

Ort, Tag

Gemeinde Eichenau

Dienststelle



Hans Kaden

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 2 BBauG vom
 mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet (Albrecht KG)
vom 3.6.1981

Flurstücksaufstellung

öffentliche Grünfläche, Friedhof

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe</u>
1984	41.855 qm
1985	17.841 qm
1993/6	5.933 qm
1995	2.993 qm
	68.622 qm
	=====

Straßenflächen

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe</u>	
1984/85	276 qm	
1985/1	697 qm	
1995/7	5.055 qm	
1995/9	1 qm	
1995/10	4 qm	
2006/2	72 qm	ca. Teilfläche
2074	99 qm	ca. Teilfläche
2006/1	156 qm	ca. Teilfläche
	6.360 qm	
	=====	

Gewerbegebiet

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe</u>	
2002	59.006 qm	
2002/123	1.097 qm	
2004	4.352 qm	
2004/2	8.080 qm	
2006	7.829 qm	
2006/1	26 qm	ca. Teilfläche
2047	45 qm	ca. Teilfläche
	80.435 qm	
	=====	

öffentliche Grünfläche

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe</u>	
1984/86	280 qm	ca. Teilfl.

Allgemeines Wohngebiet

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe</u>	
1984/87	150 qm	ca. Teilfläche

Städtebauliche Erläuterung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Eichenau leitete bereits im Jahre 1970 das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen der Industrie- und der Puchheim-Bahnhofstraße ein. Es wurde seinerzeit erforderlich, um ein zentrales Auslieferungslager der Firma Albrecht KG (inzwischen Firma ALDI) ansiedeln zu können. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung (8.10. - 8.11.1971) geführt. Anschließend behandelte der Gemeinderat die Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der öffentlichen Auslegung.

In der Zwischenzeit erteilte die Regierung von Oberbayern mit Regierungserschließung Nr. IV B 6 6022 FFB 11-29 vom 15.11.1971 die Genehmigung gemäß § 36 BBauG i.V.m. § 33 BBauG für den Bau einer Lagerhalle, eines Bürohauses und einer Wagenwaschanlage. Ab diesem Zeitpunkt wurde das Bebauungsplanverfahren unterbrochen. Nachdem die Firma ALDI eine Erweiterung ihrer Lagerhalle beabsichtigte und das Landratsamt die Beurteilung einer weiteren Genehmigung auf der Grundlage des nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahrens abgelehnt hatte, wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen.

Aufgrund von Beschlüssen des Gemeinderates ergaben sich wesentliche Änderungen im Planinhalt, so daß eine neue öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.3. - 22.4.1977 erfolgte. Wegen zahlreicher Beschwerden der Anwohner wurde eine schalltechnische Begutachtung des Technischen Überwachungsvereins Bayern e.V. in Auftrag gegeben. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, daß eine 4,50 m hohe Schallschutzwand notwendig ist, damit das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausreichend von Lärmimmissionen aus dem Gewerbebetrieb der Firma ALDI abgeschirmt wird. Festsetzungen, entsprechend dem Gutachten des Technischen Überwachungsvereins Bayern e.V., sind in diesem Bebauungsplan getroffen. Jedoch ergab sich hieraus erneut die Notwendigkeit, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen, weil diese Festsetzungen gerade für die Bewohner des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes von erheblicher Bedeutung sind.

2. Standort

Der Planentwurf umfaßt das Gelände der Firma ALDI als Gewerbegebiet und die nordöstlich anschließenden Flächen bis zur Staatsstraße als Friedhofsgelände.

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wird aufgrund der Lage durch die enge Verflechtung mit der Landeshauptstadt bestimmt; die Arbeitsplätze der Bewohner liegen zum größten Teil in München. Daher ist Eichenau ein

typischer Wohnort; die Einnahmen sind entsprechend niedrig. Die Finanzen der Gemeinde konnten mit der Ansiedlung des Großbetriebes der Firma ALDI erheblich verbessert werden. Die geplante Erweiterung soll zusätzlich der Bereitstellung von weiteren Arbeitsplätzen und der Anhebung der Gewerbesteuerereinnahmen dienen.

Der Standort des Gewerbebetriebes der Firma ALDI ergab sich dadurch, weil die Firma ALDI ein zusammenhängendes Grundstücksareal von mindestens 80.000 qm benötigte, die in verkehrsgünstiger Lage liegen mußten. Darüber hinaus sollten die Grundstücke in ortsrannaher Lage gelegen sein, damit nicht eine völlig getrennte Ansiedlung und damit eine Splittersiedlung entsteht. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben blieben nur Grundstücke zur Auswahl, die südlich der Staatsstraße (heutiger Standort), südlich der Wohnhausbebauung der Pfefferminzstraße oder der Falkenstraße lagen bzw. westlich der Forststraße oder nördlich der Bahnlinie. Die südlich der Bahnlinie gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke des Freistaates Bayern kamen als Alternative nicht in Betracht, weil der Freistaat Bayern nicht bereit war, die erforderlichen Grundstücksflächen hierfür abzugeben, eine Erweiterung des Gewerbegebietes nur in begrenztem Rahmen möglich war und im übrigen das Gewerbegebiet in jedem Fall mindestens von zwei Seiten von der Wohnhausbebauung umfaßt worden wäre, was eine erhebliche Beeinträchtigung gebracht hätte. Nachdem nicht ausgeschlossen war, und seinerzeit auch bereits ins Gespräch kam, daß die Firma ALDI zu gegebener Zeit eine Erweiterung plant, reichten die nördlich der Bahnlinie zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes nicht aus. Ebenfalls mußten unter Berücksichtigung des zum Landschaftsschutzgebiet anstehenden Gemeindegebietes westlich der Forststraße diese Grundstücke ausscheiden. Ebenfalls mußten nach einer Verkehrsuntersuchung die landwirtschaftlichen Grundstücke südlich der Wohnhausbebauung der Falken- und Pfefferminzstraße ausscheiden, weil der An- und Abfahrverkehr der Firma ALDI die Innerortsstraße der Gemeinde Eichenau übermäßig beansprucht hätte. Eine geeignete Straße, die den teilweise überörtlichen Verkehr abzuleiten in der Lage gewesen wäre, war nicht vorhanden. Damit blieben nur noch die Grundstücke südlich der Staatsstraße und östlich der Industriestraße übrig.

Die anfänglichen Schwierigkeiten bezüglich des notwendigen Grunderwerbs für die insgesamt benötigten 80.000 qm konnten durch finanzielle Unterstützung der Firma ALDI zu einem guten Abschluß gebracht werden. Dieser Standort erschien auch deshalb günstig, weil die Industriestraße und die dichte Wohnhausbebauung an der Pfefferminzstraße seinerzeit noch nicht bestand und erst verwirklicht wurde, nachdem der 1. Bauabschnitt der Firma ALDI entstanden war.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der mit Regierungsentschließung Nr. IV B 6 6101 FFB 8-9 vom 16.8.1972 geändert wurde. In dieser Änderung sind die Gewerbe- und Friedhofsflächen in dem durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Umfang enthalten. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich lediglich insoweit, als die Industriestraße nach Südwesten verlängert wird und damit eine Korrektur der Gewerbeflächen erforderlich wurde. Diese Abweichung ergibt sich aber aus der weiteren Detaillierung der Planung.

Der Flächennutzungsplan enthält darüber hinaus an der Puchheim Bahnhofstraße eine Kennzeichnung für eine anbaufreie Strecke. Durch die Ansiedlung des Betriebes, die im Einvernehmen mit allen Trägern öffentlicher Belange vorgenommen wurde, ist diese Festlegung modifiziert worden.

Schließlich enthält der Flächennutzungsplan noch die Festsetzung, daß der in der äußeren Zone des Wasserschutzgebietes gelegene Teil der Friedhoffläche nur für eine Belegung durch Urnengräber vorgesehen werden darf. Die Problematik der Friedhofserweiterung wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 24.10.1977 dem Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft ausführlich dargelegt. Mit Schreiben vom 16.03.1978 stimmte dieses Amt schließlich der Ausweisung im Bebauungsplanentwurf zu, ohne daß in dem südlichen Teil auf eine Belegung mit Urnengräbern bestanden wurde. Jedoch hat das Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 29.12.1978 gefordert, daß der nördliche Teil des Friedhofs eine Aufschüttung von 0,70 m, der südliche Teil eine solche von 0,85 m erfährt. Damit soll erreicht werden, daß bei einer Beerdigung von Leichen in 1,80 m Tiefe, diese noch 0,50 m oberhalb dem für dieses Gebiet maßgeblich höchsten Grundwasserstand (südlicher Bereich - 1,45 m, nördlicher Bereich - 1,60 m unter Gelände) liegen. Ausgenommen sind die bereits belegten Teile des Friedhofs. Im übrigen Planbereich, insbesondere im Bereich des Gewerbebetriebs kann der Grundwasserspiegel laut Feststellung des Wasserwirtschaftsamtes München bis maximal 0,95 m unter Gelände ansteigen.

In allen drei Fällen beurteilte das Landratsamt die Abweichung vom Flächennutzungsplan als geringfügig, so daß davon ausgegangen werden kann, daß dem Ableitungsgebot des § 8 Absatz 2 BBauG entsprochen worden ist.

4. Sonstiges

4.1 Stellplätze südlich der Lärmschutzwand

Auf die Errichtung dieser Stellplätze kann kein Anspruch aus der Festsetzung im Bebauungsplan abgeleitet werden; damit soll sichergestellt werden, daß nur die für den Gewerbebetrieb notwendige Stellplatzanzahl errichtet wird, soweit innerhalb der überbaubaren Flächen hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

4.2 Bauverbotszone

Durch die parallel zur St 2069 in einem Abstand von 20 m verlaufenden Bauverbotszone soll sichergestellt werden, daß auch bei einer eventuellen Friedhofserweiterung die baufreie Zone von 20 m bis zur St. 2069 nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für Gräber und Bepflanzungen und auch nicht für die Verlängerung der bestehenden Friedhofsmauer, soweit diese den gleichen Abstand zur St 2069 aufweist, wie die bereits bestehende. Die Festsetzung bezüglich der Sichtflächen darf hierdurch jedoch nicht berührt werden. Die Bauverbotszone wurde aufgrund einer Forderung des Straßenbauamtes München in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (vgl. Schreiben des Straßenbauamtes München vom 24.3.1976 Az: 3113-981-W 2).