ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Gewerbe in Egmating

Gewerbegrundstück in ruhiger Lager

Objekt-Nr. OM-291201

Gewerbe

Vermietung: **1.700 € + NK**

Telefon: 0170 6270608

Keltenring 3
85658 Egmating
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	997,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Gewerbetreibende oder Investoren, die nach einem attraktiven Standort suchen. Derzeit wird ein Teil der Fläche als KFZ-Stellplatz genutzt, jedoch ist eine flexible und vielseitige Nutzung möglich. Es besteht die Option, die Fläche nach Bedarf aufzuteilen und nur einen Teil zu mieten. Eine Besonderheit des Grundstücks ist die Möglichkeit, eine Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmetern zu errichten, was insbesondere für Unternehmen von Interesse sein könnte.

Neben der flexiblen Flächennutzung bieten wir die Möglichkeit eines Vertrags mit Vorkaufsrecht und/oder Langzeitmiete an, um langfristige Perspektiven für potenzielle Mieter zu schaffen.

Lage

Das zur Vermietung stehende Grundstück befindet sich in einem ruhigen Gewerbegebiet in Egmating, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Ebersberg in Bayern. Es grenzt an Werkstätten, einen Motorradhändler, Bauunternehmer, Architekten und Maler. Darüber hinaus sind viele Häuser in der Umgebung wohnlich genutzt, was eine vielseitige Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Das Grundstück verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz und liegt in der Nähe von Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Dienstleistungen sind in der Umgebung vorhanden.

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan

Gemeinde	Egmating VG Glonn, Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	Gewerbegebiet an der Münchnerstraße
Grünordnungsplanung	Dipl.Ing. (FH) Regine Müller Finkenstraße 14 ½ 85665 Moosach
Planfertiger	Architekturbüro Seiz Brandweinerweg 2 85658 Egmating
Plandatum	04.11.97 11.12.97 18.02.98 05.05.98 02.06.98 aktuelle

Die Gemeinde Egmating erläßt aufgrund §§ 2,9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

—·—·— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

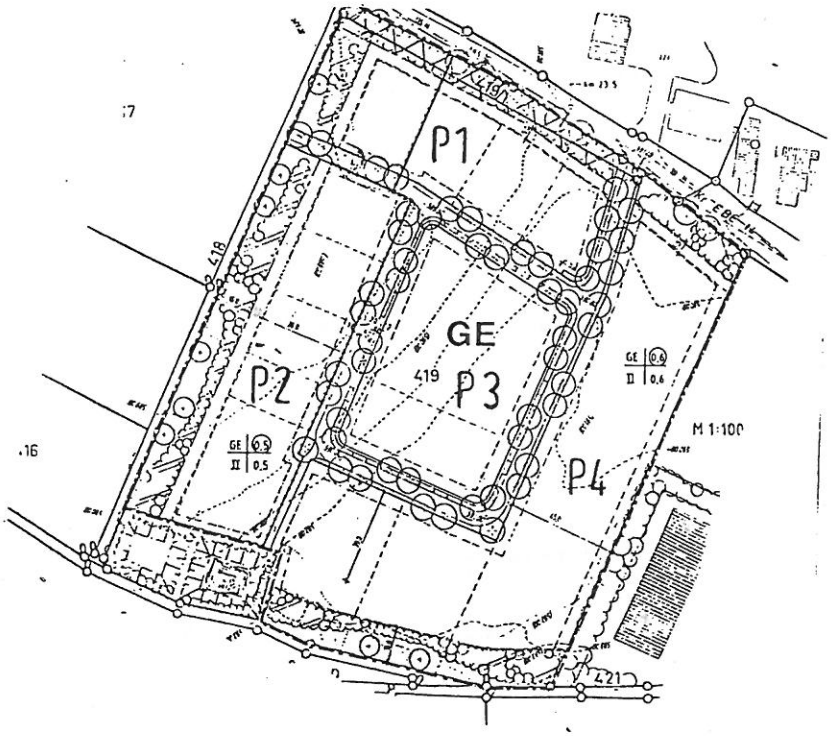
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNV mit folgenden besonderen Regelungen:

Pro Grundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer Wohnfläche von max.200 qm allgemein zulässig.
Der Bau dieser Wohnung ist nur im Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude, bzw. der Bau von selbstständigen Gebäuden für diese Wohnung ist nur gleichzeitig bzw. nach Fertigstellung des Betriebsgebäudes zulässig.
Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein.
Die Größe des Wohnteils darf maximal 40 % betragen, jedoch nicht größer als 200 qm Wohnfläche sein.

Lärmschutz
Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen inklusive des zugehörigen Fahrverkehrs je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

	Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) in Richtung Nordosten, Osten und Südosten	
Name der Teilfläche	*tags*	*nachts*
Parzelle 1	63	48
Parzelle 2	65	50
Parzelle 3	65	50
Parzelle 4	63	48

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.
Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Nordosten (reines Wohngebiet auf Fl.-Nr. 371/8, Misch-/Dorfgebiet auf Fl.-Nr. 370, nach Osten (reines Wohngebiet auf Fl.-Nr. 371/2) und Südosten (reines Wohngebiet auf Fl.-Nr. 63/1; siehe auch Hinweise) zu führen.



Nicht zulässig sind:

Lagerplätze als selbständige Anlagen, sowie als unselbstständige Anlagen für Heizmaterial, Schrott, Autowracks, Altpapier, sowie ähnlich wirkende Lagerflächen.

Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der „Richtlinien für den Strahlenschutz der Feuerwehren“ fallen.
(Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 16.August 1984 Nr. I D 1 - 3082 12/7)

Betriebe, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4.BImSchV in der zuletzt gültigen Fassung) einer Genehmigung bedürfen.

Tankstellen

Vergnügungsstätten

Beherbergungsbetriebe.

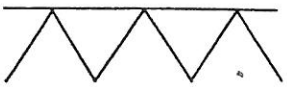
Fuhr- und Fahrbetriebe

Läden für Güter des täglichen Bedarfs über 200 m², ausgenommen Getränkemärkte bis 300 m² Verkaufsfläche.

3. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse, max. 2 Vollgeschosse zulässig
0,5	max. Grundflächenzahl, z.B. 0,5
(0,5)	max. Geschoßflächenzahl, z.B. 0,5
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise

	Baugrenze
	Bauverbotszone
o	offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO

5. Bauliche Gestaltung

Gestalterische Festlegungen gemäß Art 91 BayBo in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.1 Dachgestaltung max. 27°
Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25 Grad. Als Material zur Dacheindeckung sind naturrote Tondachziegel oder Betondachsteine in gleicher Farbe zu verwenden.
Bei Hallen und großen Baukörpern können auch großflächige Eindeckungen, wie zum Beispiel Wellfaserzementplatten in entsprechender Ziegelfarbe ausgeführt werden.
Die Firstrichtung muß parallel zur Traufseite verlaufen, außerdem muß der First immer entlang der Gebäudelängsseite verlaufen.
Belichtung durch Dachflächenfenster ist bis 15% der Dachfläche zulässig.
Die Dachflächenfenster sind ab einer Größe von 1,5 qm zu unterteilen.
Dachgauben sind nicht zulässig.
Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen, die Breite darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

5.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.3 Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie in die Dachhaut und die Dachgestaltung integriert sind.

5.4 Dachüberstände, einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite nur von 0,8 m bis 1,30 m zulässig.
Bei Hallen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet.

die Breite 1,30 m

5.5 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Straße verlaufen. Bei kleineren, untergeordneten Bauteilen und Hausgruppen ist eine andere Firstrichtung zulässig. Bei Eckgrundstücken ist eine Richtung als Hauptfirstrichtung auszubilden. Winkelbauten sind zulässig, sofern ein Schenkel untergeordnet ist. Bei Grundstücksbreiten bis 20 m (Breite an der Straße) kann die Firstrichtung auch rechtwinklig zur Straße, als Ausnahme, zugelassen werden. Grenzbebauungen zwischen nichtöffentlichen Nachbarn müssen giebelseitig zu den Grenzen stehen. Bei Kommunbebauungen sind die Baukörper, d.h. Dachflächen, Hauptfirst sowie Außenwände profilgleich auszuführen.

5.6 Fassade

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Für die Außenwände sind nur helle Farbtöne, weiß getönter Verputz oder in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.
Für Fenster sind nur stehende, rechteckige Formate zulässig. Glasflächen über 1,5 qm Größe sind durch Sprossen zu teilen. Ausnahmen für gewerbliche Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn dies das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet.

5.7 Als maximale Baukörpergröße ist eine Länge bis zu 40 m und eine Breite bis zu 20 m zulässig. Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,4 fache der Gebäudebreite betragen.

5.8 Technische Anlagen und Lagerflächen sind in Gebäude zu integrieren oder abzupflanzen. Hochregale, Materialstapel u.ä. im Freien sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig und dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.
Zu den Nachbargrenzen sind die Mindestabstandsflächen nach Bay.BO einzuhalten.

6. Gebäudehöhen und Geländeveränderungen

WH 6,5 m — max. Wandhöhe in Metern; z.B. 6,5 m, die sich aus dem Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut mit dem festgesetzten Gelände, gemessen an der talseitigen Gebäudeaußenwand, ergibt.

FH 10,5 m — max. Firsthöhe in Metern, z.B. 10,5 m.
Die maximale Firsthöhe kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die in Ziffer 5.1 festgelegte Dachneigung (20 - 25 Grad) eingehalten wird.

.....(591.00)..... — Höhenlinie und Höhenangabe geplant, bezogen auf +/- 0,00 ü.N.N.

6.1 Die Sockelhöhe von Haupt- und Nebengebäuden, sowie Garagen, gemessen

zwischen Straßenniveau im Eingangs - und Zufahrtsbereich und Erdgeschoß-Fertigfußboden darf 30 cm nicht überschreiten.

6.2 Als Geländeoberfläche gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche. Bergseitige Vertiefungen und talseitige Erhöhungen von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zu 0,4 m können im Bereich des Bauraumes als Ausnahme zugelassen werden.
Sonstige Geländeveränderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

7. Kfz - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

7.1 Die Zahl der erforderlichen gewerblichen Kfz-Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien (IM Bek. über Vollzug der Art. 52 und 53 der BayBo). Pro Wohneinheit unter 120 qm Geschoßfläche ist mindestens ein Kfz-Stellplatz, bei Wohneinheiten darüber sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze zu errichten.

7.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

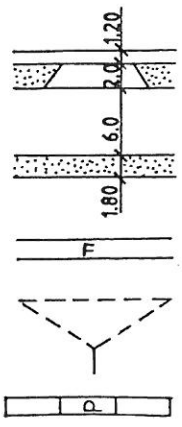
7.3 Hausanschlußkästen für die Stromversorgung sowie Stellplätze für Abfallbehälter sind in Gebäuden unterzubringen oder auf den Baugrundstücken an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

7.4 Container für Abfälle müssen auf dem Privatgrund so aufgestellt werden, dass sie für Dritte nicht zugänglich sind, z.B. durch Einzäunung oder durch Abschließen.

8. Außenanlagen

8.1 Verkehrsflächen

Öffentlicher Verkehrsraum, z.B:



Fußweg, Breite 1,20 m

Baumgraben, Breite 2,00 m mit Parkbuchten und Überfahrt

Fahrbahn, Breite 6,00 m

Baumgraben, Breite 1,80 m mit Überfahrt

Fußweg

Sichtdreieck

Parkbucht im öffentlichen Straßenraum

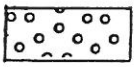
8.1.1 Die Bodenversiegelung ist gering zu halten.

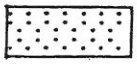
Stellplätze, Parkbuchten, wenig befahrene Flächen und Lagerflächen sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen: z.B. Pflaster mit Grasfuge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Kleinsteinpflaster, Kies, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

8.1.2 Parkbuchten im Baumgraben: Lage und Anzahl der Stellplätze kann aufgrund funktionaler Erfordernisse geringfügig verändert werden. Es dürfen max. 3 Stellplätze oder eine Überfahrt und 2 Stellplätze hintereinander angeordnet werden.

8.1.3 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

8.2 Grünordnung

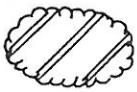

Teile des Baulandes mit Auflagen zur Bepflanzung, s. A Ziff. 8.2.2;

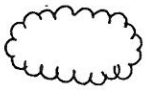

Private Grünfläche mit Auflage, s. A Ziff. 8.2.2;

Öffentliche Grünfläche

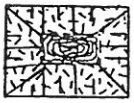
Baum zu pflanzen
großkroniger Baum; der Artenliste 1;
Mindestpflanzgröße, gemessen in 1 m Höhe, 20 - 25 cm Stammumfang

Baum zu pflanzen
Baum der Artenliste 2;
Mindestpflanzgröße, gemessen in 1 m Höhe, 16 - 18 cm Stammumfang


geschlossene Baum- und Strauchpflanzung, als Vogelschutzhecke auszubilden;
Mindestpflanzgröße und Arten s. Artenliste 3;


geschlossene Baum- und Strauchpflanzung, als Abpflanzung zur Straße;
Mindestpflanzgröße und Arten s. Artenliste 3; Pflanzweise s. A Ziff. 8.2.3;

Fläche, als Wiese zu begrünen.


Regenrückhaltebecken

Grenze zwischen öffentlicher Grünfläche und privater Grünfläche mit Auflagen

8.2.1 Auf den als Bauraum festgesetzten Flächen ist, je angefangener 100 m^2 nicht bebauter Fläche, ein Großbaum oder zwei Kleinbäume der Artenliste 3 zu planzen. Mindestpflanzgröße, gemessen in 1 m Höhe, 16 - 18 cm Stammumfang.

8.2.2 In den Teilen des Baulandes mit Auflagen und den privaten Grünflächen ist das Pflanzen fremdländischer Gehölze unzulässig, s. B Ziff. 13. Für Anzahl und Artenauswahl der Bäume gilt A Ziff. 8.2.1 entsprechend.
Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten; z.B. von Wegen, Terrassen, Lagerplätzen. Ausnahme davon ist die Fläche für die Grundstückszufahrt.

8.2.3 Die Vogelschutzhecke ist in Abständen von ca. 10 Jahren auf den Stock zu setzen. Bäume sind dabei stehen zu lassen. Die Hecke darf nur abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
Anteil der Großbäume 5%, der Kleinbäume 10%, der Großsträucher 40%, der Sträucher 45%;
Pflanzabstand 150 x 150 cm, versetzt auf Lücke;
Es sind in ausreichender Anzahl Greifvogelsitzstangen aufzustellen.

8.2.4 Die Wiese ist extensiv zu pflegen: zweimalige Mahd pro Jahr; das Mähgut ist zu entfernen; Düngung ist unzulässig.

8.2.5 Fensterlose Gebäudeseiten sind mit Kletterpflanzen der Artenliste 4 zu begrünen.

8.2.6 Eine Fassadenbegrünung an großflächigen, wenig gegliederten Gebäudeteilen ist erwünscht; zulässige Arten s. Artenliste 4.

8.2.7 Regenrückhaltebecken
mit bestehender Einfriedung, Baum- und Strauchpflanzung. Eingrünung ergänzen mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 3, bestehenden Maschendrahtzaun begrünen mit Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Parthenocissus quinquefolie (Wilder Wein), Hedera helix (Gemeiner Efeu) und Rubus fruticosus (Wilde Brombeere).

8.2.8 <u>Artenliste 1</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

<u>Artenliste 2</u>

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

<u>Artenliste 3</u>

Großbäume
Mindestpflanzgöße, gemessen in 1 m Höhe, 16 - 18 cm Stammumfang

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume
Mindestpflanzgröße, Heister, 2xv, 150 - 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Großsträucher

Mindestpflanzgröße, v. Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holler
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix caprea	Salweide

Sträucher

Mindestpflanzgröße, v. Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn

Artenliste 4

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. Veitchii	Wilder Wein

Schlingpflanzen

Lonicera i. Arten	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis coignetiae	Scharlachwein

Rankpflanzen

Clematis i. Arten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

8.3 Einfriedungen

8.3.1 Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als transparenter Zaun auszubilden. Sie dürfen keine Sockel haben und müssen in Bodennähe offen sein. Die max. Höhe darf 1,20 m ab OK-Gelände betragen. Das Errichten von Maschendrahtzäunen ist unzulässig.

8.3.2 Als Abgrenzung der privaten Grünflächen mit Auflagen zu den öffentlichen Grünflächen ist das Errichten von Maschendrahtzäunen jedoch zulässig. Die max. Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Sonst wie Ziff. 8.3.1.

8.3.3 Mauern als Erddruckmauern entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Höhendifferenzen zum umliegenden Gelände sind mit zu begrünenden Böschungen auszugleichen.

8.3.4 Das Pflanzen von Koniferenhecken (z.B. Thuja) und buntlaubigen Hecken (z.B. rotlaubige Berberitze) ist unzulässig.

8.4 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihrem im Plan dargestellten Standort, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.

8.5 Die nach den Festsetzungen zu begrünenden und zu bepflanzenden Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist entsprechend den Planfestsetzungen nachzupflanzen.

8.6 Den Bauantragsunterlagen sind Freiflächengestaltungspläne beizugeben.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets, an den Gebäudewänden oder an der jeweiligen Grundstückszufahrt und nur bis zu einer Schild-Höhe von 1,2 m und -Breite von 0,8 m zulässig.
An den Gebäudewänden darf die Oberkante der Werbeanlagen maximal bis zur Unterkante der Fenster im Obergeschoß reichen.
Eine Sammelwerbeanlage an der Gewerbegebietszufahrt ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

10. Grundstücksgröße und Abstandsflächen

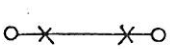
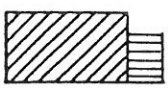
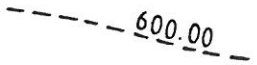
10.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 qm.

10.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten und auch bei den Teilungen zu berücksichtigen.

11. Versorgungseinrichtungen

◐ Trafostation

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 370 — Bestehende Flurstücknummer (z.B. Fl.-Nr. 370)
2. — Bestehende Grundstücksgrenzen
3. — Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  — Aufzuhebende Grundstücksgrenze
5.  — Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
6. 

— Höhenlinie Bestand (z.B. 600 m ü. N.N.)

7. 10.0 Maßangaben in Metern (z.B. 10,0 m)

8. Bauvorlagen
Die Bauanträge sind vollständig einzureichen. Diese beinhalten insbesondere Entwässerungspläne, Nachweis über die Einhaltung der Festsetzung dieses Bebauungsplanes, insbesondere ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit den Einhaltungen der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen.

9. Immissionsschutz
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für das jeweils nächstgelegene Wohngebäude der reinen Wohngebiete im Nordosten (FL.-Nr. 371/8), im Osten (FL.-Nr. 371/2) und im Süden (Fl.-Nr. 63/1), sowie für das Dorfgebiet auf Fl.-Nr. 370 zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4,0 m anzusetzen sind.
Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, daß vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, daß es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

10. Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen.

10.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächenwasser und aufsteigendes Grundwasser zu schützen. Den Bauwerbern wird eine Untersuchung des Baugrundes zur Feststellung der Boden-, Wasser- und Versickerungsverhältnisse empfohlen.

10.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

10.3 Unverschmutzes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen ist auf dem Baugrundstück schadlos zu versickern.
Versickerungen können nur im oberflächennahen Untergrund bis max. 5 m unter der Geländeoberkante, nur ohne Durchstoßung grundwasserschützender Deckschichten und bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zugelassen werden. Bei allen Versickerungen ist eine Verunreinigung von Quellwasser und Oberflächenwässern zu vermeiden.

Die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 und die Handlungsempfehlungen des ATV-Fachausschusses, 1.4 veröffentlicht in der Korrespondenz Abwasser

(Heft 8/96 S. 1445 ff), sind einzuhalten.
Die Einleitung des Niederschlagswassers setzt eine wasserrechtliche Genehmigung der zuständigen Behörden voraus.

10.4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.

10.5 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben.

Es ist verboten:
1. Das Errichten bzw. die Erweiterung von Anlagen nach § 19 g WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen Anlagen der Gefährdungsklasse A und B gemäß VAwS vom 03.08.1996
2. Das Errichten bzw. die Erweiterung von Anlagen nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen Anlagen der Gefährdungsklasse A und B gemäß VAwS vom 03.08.1996.
3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Abs. 5 WHG, auch Pflanzenschutzmittel, außerhalb von Anlagen, ausgenommen kurzfristige Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in zugelassenen Transportbehältern bis zu je 50 L, deren Dichtigkeit kontrollierbar ist.

10.6 Bei Gründungsarbeiten und der Anlage von Versickerungseinrichtungen dürfen schützende, dichtere Deckschichten nicht durchstoßen werden.

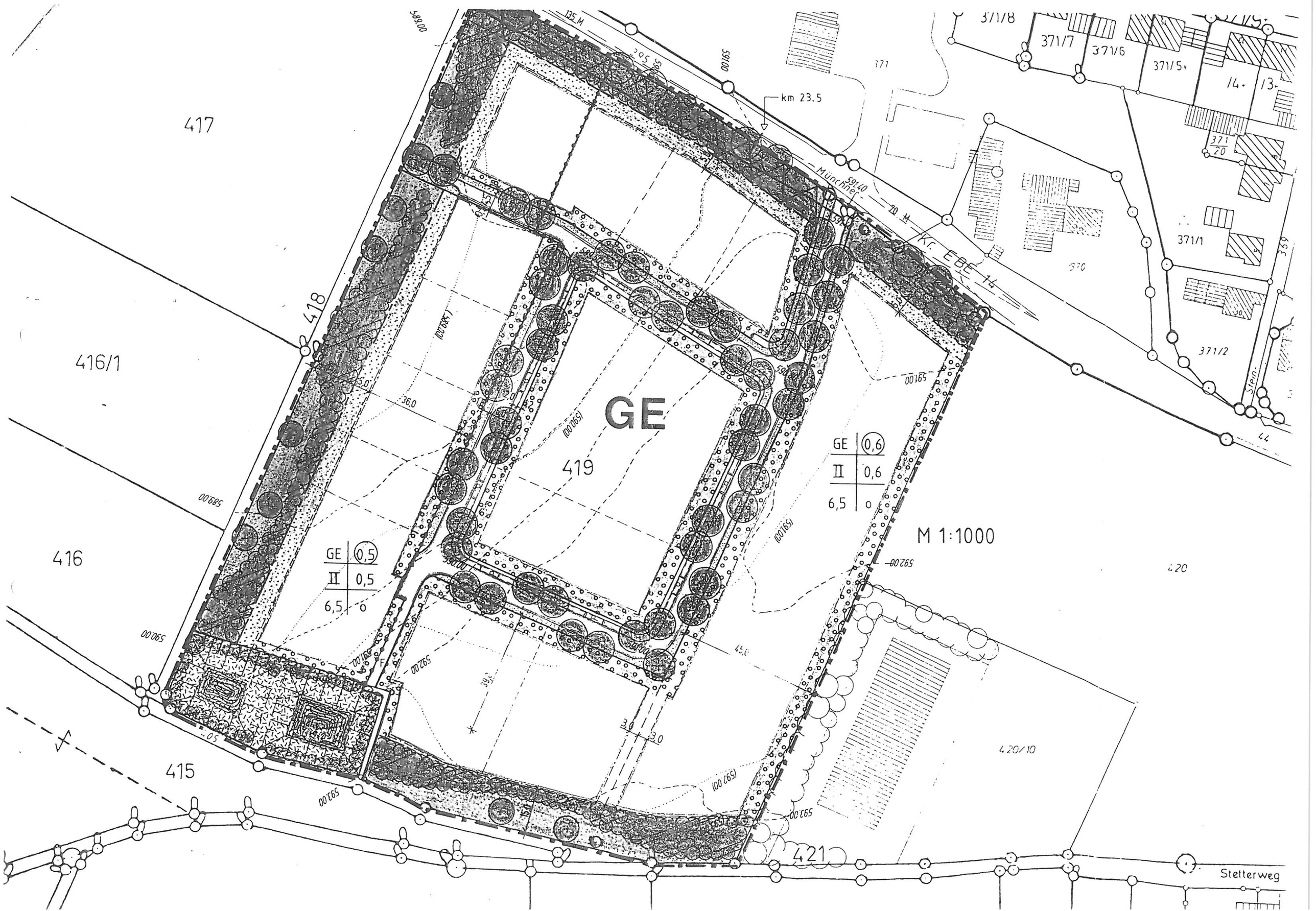
11. Altlasten
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Wird bei Aushubarbeiten schadstoffbelastetes bzw. verunreinigtes Material oder Müll angetroffen, sind die betroffenen Behörden umgehend zu benachrichtigen.

12. Bodenfunde
Bodendenkmäler und Bodenverunreinigugen, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

13. In den Teilen des Baulandes mit Auflagen und den privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der heimischen Vegetation zu bevorzugen, s. Artenliste 3.

14. Die bestehende 20 KV - Oberlandleitung der Isar-Amperwerke wird entfernt und unterirdisch verlegt.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1000,
Höhenlinien nach Höhenaufmaß durch Ing.-Büro Wolke
vom 03.11.97



GE
M 1:1000
GE 0,6
II 0,6
6,5 o
GE 0,5
II 0,5
6,5 o
km 23.5
Münchner
Kr. EBE 14
Stetterweg
417
416/1
416
415
418
419
421
420
420/10
371/8
371/7
371/6
371/5
371/1
371/2