Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

M 1:500

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiet - Einzelhandel
1.2 GEe Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GF_{SO} z.B. 2000 Geschoßfläche in qm als Höchstmaß
2.2 GF_{GEe} z.B. 2150 Geschoßfläche in qm als Höchstmaß
2.3 GR_{SO} z.B. 1600 Grundfläche in qm als Höchstmaß
2.4 GR_{GEe} z.B. 555 Grundfläche in qm als Höchstmaß
2.5 GR_{ST} z.B. 2430 Grundfläche für Stellplätze in qm als Höchstmaß
2.6 GR_{TG} z.B. 350 Grundfläche für unterbaute Tiefgarage in qm als Höchstmaß
2.7 GR_{NA} z.B. 35 Grundfläche für Nebenanlagen in qm als Höchstmaß
2.8 WH z.B. 6,50 Wandhöhe in m als Höchstmaß

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze

4 Grünordnung

4.1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen
4.2 Fläche mit Belags- bzw. Bepflanzungsbindung
4.3 große Bäume zu pflanzen
4.4 Hecke zu pflanzen
4.5 Straßenbegleitgrün

5 Sonstiges

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
5.2 St Stellplätze
5.3 TG Tiefgarage
5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
5.6 Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind
5.7 G + R Geh- und Radfahrrecht
5.8 10,50 Maßzahl in m
5.9 +474,10 m ü.NN Höhenmaßzahl in m
5.10 +(474,42) m ü.NN Bestandshöhenmaßzahl in m
5.11 +FB(474,42) m ü.NN Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m
5.12 -1,25m ab OKFFB Höhenmaßzahl für zulässige Abgrabung/Aufschüttung ab Oberkante Fertigfußboden in m
5.13 W Wartungsweg des Freistaates Bayern für die Bundesstraße B13
5.14 öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.15 Straßenbegrenzungslinie
5.16 Einfahrtsbereich
5.17 Fußweg, öffentlich
5.18 Radweg, öffentlich
5.19 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmaß für Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume ab dem 2. OG von $R'_{w,res}$ = 40 dB sowie für Wohn- und Schlafräume ab dem 2. OG von $R'_{w,res}$ = 45 dB
5.20 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmaß für Büro und schutzbedürftige Arbeitsräume von $R'_{w,res}$ = 35 dB sowie für Wohn- und Schlafräume 2. OG von $R'_{w,res}$ = 40 dB

Hinweise:

1 vorgeschlagene Form der Baukörper
2 TG Rampe
3 Bushaltestelle
4 Bestehendes Gebäude
5 Trafo
6 Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Kennzeichnung/Darstellung

1 Geltungsbereich B-Plan 58 c (außerhalb Geltungsbereich)
2 Anbauverbotszone (teilweise außerhalb Geltungsbereich)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.

§2 Art der baulichen Nutzung

(1) Im Sondergebiet SO ist nur die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung gemäß §11 BauNVO zulässig.

(2) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe sind die in §8 Abs.2 Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 und Nr. 4 genannten Nutzungen, sowie die in Abs.3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

(3) Für die südliche seitliche Grundstücksgrenze des GEe wird gemäß §22 Abs. 3 BauNVO ein Grenzanbau verpflichtend festgesetzt. An der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzanbau zulässig.

§3 Maß der baulichen Nutzung, Bauraum

(1) Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF), einer Grundfläche (GR), einer maximalen Fläche für oberirdische Stellplätze (GR_{ST}), einer maximalen Fläche für unterbaute Tiefgarage (GR_{TG}) und einer maximalen Fläche für Nebenanlagen (GR_{NA}) festgestezt.

Baugebiet	max. GF	max. GR (Gebäude)	max. GR_{ST} (GR oberirdische Stellplätze)	max. GR_{TG} (GR Tiefgarage Stellplätze)	max. GR_{NA} (GR Neben-anlagen)
SO	2.000 m^2	1.600 m^2	2.430 m^2	-	35 m^2
GEe	2.150 m^2	555 m^2	250 m^2	350 m^2	35 m^2

(2) Stellplätze und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß §21a Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

(3) Das Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelsflächen wird im Sondergebiet SO auf maximal 1.050 m^2 Verkaufsfläche bzw. auf eine Bruttogeschossfläche von 2.000 m² beschränkt.

§4 Höhenentwicklung und Abstandsflächen

(1) Untere Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die eingetragenen vorhandenen Geländehöhen. SO: Bezugshööhe ist 474,54 m ü. NN und GEe: Bezugshöhe ist 475,30 m ü. NN. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

(2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Aufbauten der technischen Gebäudeausrüstung, Sonnenkollektoren und Technikzentralen sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von (max. 2,50 m) der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

§5 Bauliche Gestaltung

(1) Im GEe sowie im Sondergebiet SO sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Die Flachdachflächen im Sondergebiet SO und GEe sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen.Glasflächen sind zulässig sofern nicht mehr als 20% der Gesamtdachfläche des Gebäudes ausmachen.

(3) Flächen für notwendige technische Anlagen (Lüftungszentralen, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.

(4) Metall- sowie Natursteinfassaden sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

(5) Im Sondergebiet SO wird auf der dem Parkplatz zugewandten Seite, gemäß §23 Abs.3 BauNVO, ausnahmsweise ein Vordach bis zu einer Tiefe von maximal 3,00m zugelassen. Die im §3 Satz 1 festgesetzte Grundfläche kann durch das Vordach um max. 65m^2 überschritten werden.

§6 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

(1) Im Sondergebiet SO sind Nebengebäude gem. §14 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen wird gemäß §14 Abs. 1 BauNVO das Aufstellen einer Anlage zur Sammlung von Abfällen. Diese Anlage zur Sammlung von Abfällen darf eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante nicht überschreiten und darf nur südlich des Bauraums des Lebensmitteleinzelhandels errichtet werden.

(2) Im Gewerbegebiet GEe werden Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen ist
eine Anlage zur Sammlung von Abfällen nach §14 Abs. 1 BauNVO. Für diese ist eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante zulässig. Sie ist auf der Westseite des Grundstücks, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße aufzustellen. Die in der Planzeichnung als zu begrünende festgesetzte Fläche darf durch diese Anlage unterbrochen werden.

Im gesamten Planungsgebiet wird ausnahmsweise das Aufstellen von Trafostationen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die jeweilige Größe darf 35qm nicht überschreiten.

§7 Einfriedungen, Leitungsführung

(1) Im Sondergebiet SO, sowie im Gewerbegebiet sind, zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden und Osten, sockellose Stabgitterzäune verzinkt mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Als Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche anzusetzen. Holzstaketenzäune, sowie die Anbringung von Einfriedungen zur Straße hin sind nicht zulässig.

§8 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,50m und einer Gesamtfläche bis 4,00m² zulässig.

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen.

§9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung gemäß Art.47 BayBO i.V.m. GaStellV zu ermitteln und in der hierfür gekennzeichneten Fläche nachzuweisen.

(2) Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der Bauräume und der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die in der Planzeichnung als zu begrünende festgesetzte Fläche darf durch die Tiefgaragenrampen unterbrochen werden.

(3) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind um mindestens 0,7m, wo Bäume gepflanzt werden um mindestens 1,0m, gegenüber der jeweils vorhandenen Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

(4) Tiefgaragenabfahrten sind eingehaust auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25dB aufweisen. Die Innenwände der Einhausung sind mit schallabsorbierendem Material (α ≥ 0,6 bei 500 Hz) zu belegen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden.

(5) Die Dächer von Tiefgarageneinhausungen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm vorzusehen.

(6) Offene Stellplätze sind als Belagsflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sickerungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

§9a Stellplätze für Fahrräder

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim (Stand 10.11.2017) zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.

§10 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

1. Emissionskontingent

1.1 Auf den Teilflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissions-kontingent L_{EK} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] Tag / Nacht in den Richtungssektoren		
			A	B	C
	Tag	Nacht	211° - 270°	270° - 305°	305° - 211°
SO	59	34	0 / 0	0 / 0	0 / 0
GEe	54	46	1 / 1	1 / 3	0 / 0

1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat die Koordinate X = 4469615.51 und Y = 5348879.63 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k", $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.4 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbe- und Sondergebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist.

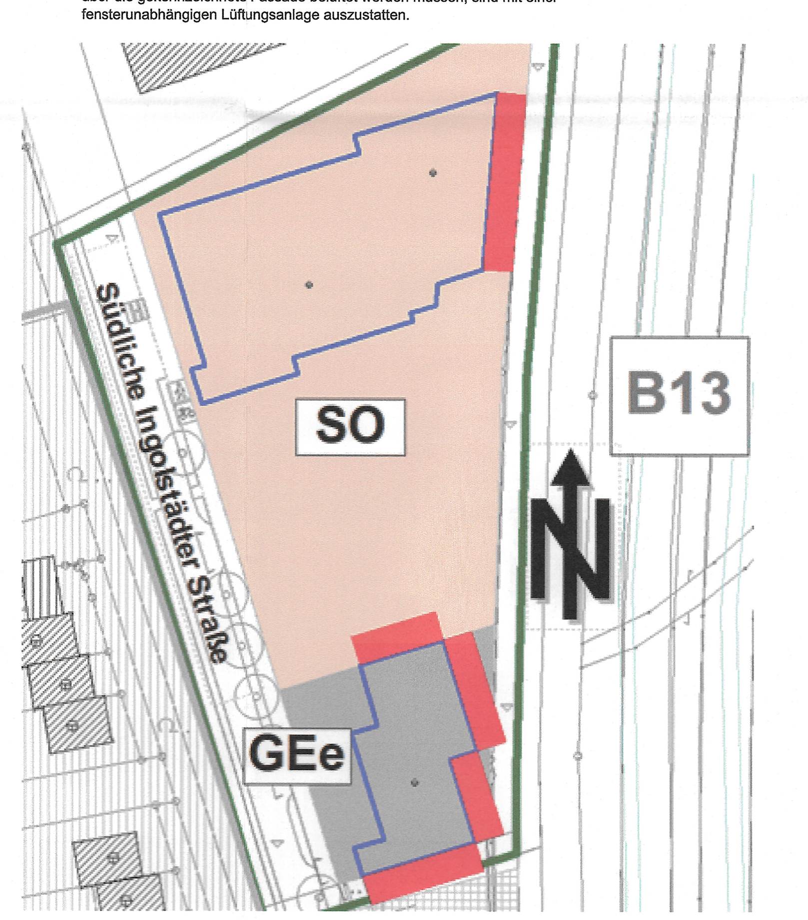
2. Baulicher Schallschutz

2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:

2.1.1 GEe, Ostfassade ab 2.OG
Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 40 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 45 dB

2.1.2 alle außer 2.1.1
Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 35 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 40 dB

2.2 Planzeichen (durch den Architekten festzusetzen)
Schlaf- und Kinderzimmer, welche im SO ab dem 1.OG und im GEe ab dem 2.OG über die gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.



3. Hinweise
Emissionskontingent

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.
Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Allgemein

- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet.

- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C;C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr}- Werts erfüllt wird.

§11 Grünordnung allgemein

(1) Die nicht als Hauszugang, Terrassen, Tiefgaragenrampe, Stellplätze oder Standort zum Sammeln von Abfällen benötigten Freiflächen sind zu begrünen. Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(2) Im Sondergebiet SO ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder ein mittelgroßer Baum gemäß §12 Abs.3 Satz a) zu pflanzen und zu erhalten. Durch Planzeichen festgesetzte Einzelbäume können angerechnet werden. Der Parkplatz des Sondergebiets SO ist zusätzlich mit 1 Baum pro 8 Stellplätze zu begrünen. Diese sind hainartig zwischen den Stellplätzen zu verteilen. Die Schnitthecke entlang der Südlichen Ingolstädter Straße ist in Carpinus betulus oder Fagus sylvatica gemäß §12 Abs. 3 Satz c) in einer Schnitthöhe von 80-100cm auszuführen.
Die Fläche westlich des Gebäudes bis zum öffentlichen Gehweg unterliegt einer Pflanzbindung. Sie ist mit 5 Ligustrum vulgare ‚Lodense' pro m² in der Mindestpflanzqualität Co. 30-40 zu bepflanzen.
Die Nordfassade des SO ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

(3) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe ist mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen mit bodendeckenden Sträuchern und Solitärsträuchern gemäß §12 Abs. 3 Satz b) zu bepflanzen.

(4) Der Baumbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang o.ä.). Für Bäume, die durch die Bautätigkeit zwingend beseitigt werden müssen, ist auf dem Grundstück entsprechender Ersatz vorzusehen.

(5) Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

§12 Private Grünflächen

(1) Zur Begrünung sind zulässig: Gärtnerische Gestaltung und naturnahe Gestaltung mit landschaftsraumtypischen Vegetationselementen.

(2) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.

(3) Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell natürliche Vegetation. Für die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sind im Geltungsbereich nur Arten gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zulässig:

a) - Einzelbäume, Großbäume, Mindestpflanzqualität: 3-4x verpflanzt, aus weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Hängebirke

- Mittelgroße Bäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Holzbirne
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

- Kleinbäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus x 'Evereste'	Zierapfel

- Obstbäume, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in standortgerechten, bewährten Obstbaumsorten.

b) - Solitärsträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

- Bodendeckende Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100

Ligustrum vulgare ‚Lodense'	Zwergliguster
Potentilla fructicosa mandshurica	Fingerstrauch
Symphoricarpos albus	Schneebeere

c) - Hecken
Die Einfriedung mit geschnittenen Hecken im Bereich der privaten Grünflächen ist ausschließlich mit den in der nachfolgenden Liste genannten Arten auszuführen.
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100-125

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

d) - Berankung
Für die zu begrünenden Nordfassaden im Sondergebiet SO sind folgende Arten zu verwenden:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

(4) Alle zu begrünenden Flächen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugs /Benutzungsfertigkeit der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen. Genaue Festlegungen über Artenauswahl der festgesetzten Gehölze erfolgen im Freiflächengestaltungsplan.

(5) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode in einer hinsichtlich der Biodiversität gleich- oder höherwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse zu ersetzen, Mindestpflanzqualität gemäß § 12 (3).

§13 Befestigte Flächen

(1) Stellplätze und notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind als Belagsflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sickerungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt. Zufahrts- sowie Rangierflächen zu den Stellplätzen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind zulässig als Verbundsteine oder Asphaltfläche.

(2) Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wassergebundene Beläge im Farbspektrum grau zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

(3) Terrassenbeläge sind in Holz naturbelassen oder als grauer Beton- oder Natursteinbelag auszuführen.

§14 Öffentliche Verkehrsfläche

(1) Wartungsweg
Für die Wartung des Lärmschutzwalles der B13 ist ein mindestens 4 m breiter Weg entlang des Walles freizuhalten. Er darf ausschließlich zur Wartung mit Kraftfahrzeugen befahren werden.

HINWEISE

(1) Der anstehende Oberboden ist unter Erhaltung der Bodenqualität zu gewinnen und abseits vom Baubetrieb entsprechend DIN 18915 zu lagern. Der anstehende quartiäre Kies im Untergrund ist, soweit geeignet, während der Bauphase und zur Gestaltung der Freiflächen zu verwenden.

(2) Auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30. September) vorgenommen werden.

(3) Auf die geltende Abfallwirtschaftssatzung wird hingewiesen. Die Kompostierung von sämtlichen organischen Abfällen soll grundsätzlich auf privaten Grundstücken erfolgen.

(4) Die Nutzung alternativer Energien (z.B. Solarenergie, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

(5) Wir empfehlen für alle Baumpflanzungen ausreichend spatenfreien, durchwurzelbaren Raum zu schaffen, um eine gesunde Entwicklung zu fördern und Geld für Pflege und Unterhalt einzusparen.
Die Mindestgröße der Baumscheiben sollte 16 m² nicht unterschreiten, ihre Mindesttiefe in nicht unterbauten Bereichen sollte laut FLL 1,50 m betragen, also sollten Bäume einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ erhalten, Großbäume besser noch bis 36 m³. Die Baumscheiben sind unversiegelt, z.B. als Vegetationsflächen, Schotterrasenflächen oder mit Baumschutzrosten auszuführen. Eine Baumscheibe kann jedoch eine deutlich geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach ZTV-Vegtra-Mü erfolgt.
Angrenzend an Verkehrsflächen sollte ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleisten sein.

(6) Im Baugenehmigungsvverfahren ist als Bestandteil des Bauantrags ein qualilfizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß dem Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Januar 2001 vorzulegen.

(7) Umgang mit Niederschlagswasser: Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern diese aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.
Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden kann.
Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt bzw. den Grundwasserschutz sicherstellen.
Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Begrünung von Dächern
- Regentonnen und -zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)

(8) Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden).

(9) Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten.

(10) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA.

(11) Zu Bauwasserhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

(12) Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München auf dem Flurstück Nr. 1062/2 nachgewiesen.

(13) Denkmalschutz:
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http ://www .blfd .bayern .de/medien /vorg_doku_arch_ausg .pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

(14) Zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50m, sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.

(15) Die in der Festsetzung genannten DIN Vorschriften können im Bauamt der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 gefasst und in seiner Sitzung am 24.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Hollerner Feld" gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2008 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2009 bis 07.05.2009 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

3. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2010 wurde die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2010 bis 09.09.2010 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2010 wurde gemäß §4a Abs.3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 11.02.2011 bis 14.03.2011 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (2. öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 11.02.2011 bis 14.03.2011 statt.

5. Am 08.06.2015 wurde im Grundstücks- und Bauausschuss die Weiterführung des Bebauungsplanes mit Begründung die Einplanung eines Hotels / Boardingouses im Gewerbegebietsteil beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2018 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.01.2019 bis 26.02.2019 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (3. öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 25.01.2019 bis 26.02.2019 statt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 05.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt (4.öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 05.04.2019 bis 26.04.2019 statt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.06.2019 bis einschließlich 20.06.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt (5.öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 06.06.2019 bis 20.06.2019 statt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt (6.öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 06.09.2019 bis 20.09.2019 statt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.11.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 15.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt (7.öffentliche Auslegung).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 15.11.2019 bis 29.11.2019 statt.

11. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 9.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 139 "Hollerner Feld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 10.12.2019

Siegel

Christoph Böck, 1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139 "Hollernern Feld" wurde am 1.6.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den 2.6.2023

Siegel

Christoph Böck, 1. Bürgermeister

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleissheim - fon 089.31009.0 - fax 089.31037.05

Projekt
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139 - Hollerner Feld

Übersichtsplan

Planinhalt: Bebauungsplan
Maßstab: 1:500
Datum: 07.11.2019

Architekt
Werner Hofmaier
Dipl. Ing. FH Architekt
Bäckerstraße 57
81241 München
fon 089.1893366.0
fax 089.189336629
mail info@ab-h.de
www.ab-h.de

GOSSNER Planungsbüro GmbH
Peter Goßner Architekt VDA
Würmstraße 30
85221 Dachau
fon 08131.706222
mail pb@gossner.de
www.gossner.de

Landschaftsarchitekt
kübertlandschaftsarchitektur
Ickstattstraße 22
80469 München
fon 089.4522441.0
fax 089.4522441.29
www.kuebertlandschaftsarchitektur.de

Werner Hofmaier, Dipl. Ing. FH Architekt
Peter Goßner Architekt VDA, GOSSNER Planungsbüro GmbH
Horst Kübert, kübert landschaftsarchitektur