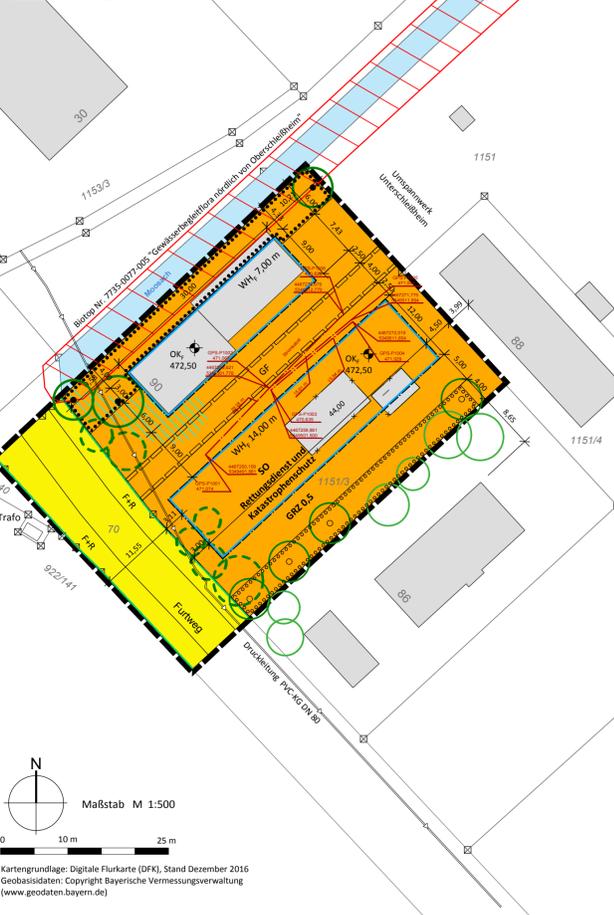


B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Abgrenzung
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124, bekannt gemacht am 07.09.1995, durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.
2. Regelungen zur Art der Nutzung
2.1 Sonstiges Sondergebiet
2.1.1 Sondergebiet SO Rettungsdienst und Katastrophenschutz
2.1.2 Zulässig sind Gebäude für das Einstellen und die Wartung von Einsatzfahrzeugen und Einsatzgeräten, einschließlich Räumen für die Aus- und Weiterbildung (Seminare, Schulungen), Aufenthalts-, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie den betriebsnotwendigen Lager- und Nebenräumen.
2.1.3 Zulässig sind außerdem die betriebsnotwendigen Nebenanlagen sowie die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Einsatzkräfte.
2.1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingierung" weder tags noch nachts überschreiten.
3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und zur Höhe
3.1 Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 GRZ 0,5
3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundfläche GRZ 0,5 als Höchstmaß geregelt.
3.2 Wandhöhe
3.2.1 WH1 7,00 m
3.2.2 Als Wandhöhe WH1 gilt die Höhe der Außenwand zwischen der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bis zum ordernen Abschluss der Wand.
3.3 Höhenlage
3.3.1 Die Höhenlage des fertigen Erdgeschosfußbodens-OKF von Gebäuden wird als Höhenkote in m ü. NN, als Höchstwert 472,50 m ü. NN, festgelegt.
4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen
4.1 Baugrenze
4.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragen Baugrenzen festgelegt.
4.2 Abstandsflächen
4.2.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens aber 3,0 m.
5. Regelungen zur baulichen Gestaltung
5.1 Dächer
5.1.1 Es sind nur Flachdächer sowie Pult und Satteldächer mit einer Neigung bis 15° zur Waagrechten zulässig.
5.1.2 Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der zulässigen Wandhöhe.
5.1.3 Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie, nicht zulässig.
5.2 Fassaden
5.2.1 Greifbarbe Fassadenflächen oder Verfließungen sind, auch für untergeordnete Teilflächen, nicht zulässig.
5.2.2 Abgesehen auf die architektonische Gestaltung sind fensterlose oder ungeliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

A. Bebauungsplanzeichnung M 1:500



- 6. Regelungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen
6.1 Ebenerdigere Stellplätze
6.1.1 Ebenerdigere Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen für Anpflanzungen gemäß Ziffer 9.2.
6.1.2 Ebenerdigere Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern.
6.2 Tiefgaragen
6.2.1 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
6.3 Versiegelte Flächen
6.3.1 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.
7. Regelungen zu Geh- und Fahrrechten
7.1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers des Umspannwerkes Unterschleißheim für die Grundstücke Fl. Nrn. 1151 und 1151/4 zu belastende Fläche.
8. Regelungen zu den Verkehrsrflächen
8.1 Straßenbegrenzungslinie
8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
8.3 Fuß- und Radweg
9. Regelungen zur Begrünung und Eingrünung
9.1 Erhalt von Bäumen
9.1.1 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten.
9.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden.
9.2 Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuern, Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzfußsaums
9.2.1 Der vorhandene Gehölzfußsaum entlang der Moosach, bestehend aus Gehölzen unterschiedlicher Art und Wuchsstärke, ist dauerhaft zu erhalten.
9.3 Anpflanzen von Bäumen
9.3.1 An den festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8 - 15 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Db, StU 18-20 cm zu pflanzen.
9.4 Fläche für Anpflanzungen
9.4.1 Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
9.5 Sonstige Regelungen
10.1 Bemaßung
10.1.1 Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 10,00 m

C. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1. Hinweise durch Planzeichen
1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 Flurstücksnummer, z.B. 1153/3
1.3 Gebäudebestand
1.4 Gebäudebestand, der abgebrochen wird
1.5 Hausnummer, z.B. 86
1.6 Baumbestand, der entfernt werden kann
1.7 sonstiger, ortsbildprägender Baumbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
1.8 Fließgewässer
1.9 möglicher Überflutungsbereich durch Ausuferung der Moosach bei einem hundertjährlichem Hochwasserereignis
1.10 amtlich kartiertes Biotop Nr. 7735-0077-005
1.11 Druckleitung PVC-KG DN 80 des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching und Neufahrn
1.12 110-kV-Erdkabel der Bayernwerk AG mit Angabe von Koordinaten und Höhenlage
2. Hinweise durch Text
2.1 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2.2 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt.
2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 1931:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
2.4 Der geotechnische Bericht Nr. 11.09.1809-2 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, mit Datum vom 23.06.2010, gelangt zu dem Ergebnis, dass der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 152 bei einem HHW (hundertjährlichem Hochwasser) durch die über die Ufer und über die Straße (Furtweg) tretende Moosach überflutet werden kann.
3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 1931:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
4. Der geotechnische Bericht Nr. 11.09.1809-2 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, mit Datum vom 23.06.2010, gelangt zu dem Ergebnis, dass der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 152 bei einem HHW (hundertjährlichem Hochwasser) durch die über die Ufer und über die Straße (Furtweg) tretende Moosach überflutet werden kann.
5. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungsteilbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis.
6. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagsentwässerung) errichtet und unterhalten werden.
7. Sickerschächte sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu befestigen und zu errichten.
8. Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten.
9. Einleitungen von nicht hauswassererhällchen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen.
10. Hinsichtlich der bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen.
11. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter- und Einsatzkräfte sowie die Gestaltung und Ausführung ist nach den Bestimmungen der "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (GStStellV) zu ermitteln.
12. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Unterschleißheim zur Einsichtnahme bereit.
13. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), zugrunde.
14. Immissionsschutz
15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zugrunde.
16. Belange des Artenschutzes
17. Pflanzliste (Vorschlag)
18. Acer platanoides - Spitz-Ahorn
19. Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
20. Betula pendula - Gemeine Birke
21. Prunus avium - Vogelkirsche
22. Sorbus aucuparia - Eberesche
23. Malus spec. - Zierpfel
24. 2 Sträucher
25. Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
26. Cornus mas - Kornelkirsche
27. Crataegus monogyna - Wilder-Dorn
28. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
29. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
30. Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
31. Rosa spec. - Rosen
32. Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
33. Acer campestre - Feld-Ahorn
34. Alnus incana - Grau-Erle
35. Carpinus betulus - Hainbuche
36. Prunus padus - Traubeneiche
37. Tilia cordata - Winter-Linde
38. Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
39. Corylus avellana - Hasel
40. Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch
41. Ligustrum vulgare - Liguster
42. Philadelphus erectus - Heckenjasmin
43. Ribes spec. - Johannisbeere
44. Spiraea spec. - Spierstrauch
45. Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 "Sondergebiet Furtweg Nord" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 152 in der Fassung vom 15.12.2016 hat in der Zeit vom 24.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 152 in der Fassung vom 15.12.2016 hat in der Zeit vom 24.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
6. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 152 "Sondergebiet Furtweg Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 "Sondergebiet Furtweg Nord" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
9. Christoph Böck, Erster Bürgermeister
10. Regierungsbereich Oberbayern, Landkreis München
11. Bebauungsplan Nr. 152 "Sondergebiet Furtweg Nord", BRK Unterschleißheim - Rettungsdienst und Katastrophenschutz mit integrierter Grünordnung
12. gefertigt am: 17.07.2017
13. Bearbeitung:
14. Bauräume I Netzwerk, Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
15. Nikolaus Brandmair, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
16. Stadt Unterschleißheim, Planen | Bauen | Umwelt
17. Rathausplatz 1, 856716 Unterschleißheim, T 089 189 202 70, brandmair@bauraeume.de