

BEBAUUNGSPLAN NR. 90d

Gewerbegebiet zwischen
Carl-von-Linde-Straße
und Lise-Meitner-Straße

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

M 1:1000

PLANUNTERLAGEN:

Digitaldaten der Katasterblätter
Nr. 2023, 2024, 2035 und 2036
vom Vermessungsamt München

PLANGEBIET:

Flurstücknummer: 95, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, /19, /20, /21, /22, /23,
/24, /31, /32, /33, 97/11, /14, /12, 936/1, /6, 937, /1, 938, /1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8,
940, /1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, 941, /1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, 942/1,
943/1, 1152/1, /4, 1167/4, 1168/3, /4, /5, /6, 1169, /6, /7, /8, /9, /13, /16, /17,
1170, /3, /6, 1171, /4, /6 und /8

Teilgrundstücke: 97/10, 939/1, 1167/2, /5, /6, /7, 1168, /2, 1169/3, /5, 1170/2 und 1171/7

PLANVERFASSER:

Dr. Zimmermann & Partner
Veit-Stoß-Straße 50
80687 München
Telefon 089/58987951
Telefax 089/58987955
E-Mail ib.zimmermann@web.de

Plan vom: 13.10.2003

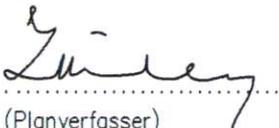
Geändert am: 18.04.2005

Für den Planentwurf

Gemeinde Unterschleißheim

Unterschleißheim

den, 18.04.2005


.....
(Planverfasser)


.....
(1. Bürgermeister)



DIE STADT UNTERSCHLEISSHEIM

erlässt auf Grund §2 Abs. 1, §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne

2. Art der baulichen Nutzung

GE (e)

Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO mit Emissionsbechränkung

Lagerung von Schrott, Abfällen, Autowracks und Ähnlichem im Freigelände ist unzulässig. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden Wohnungen als Ausnahme zugelassen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Vergnügungsstätten werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen. Speditions-, Logistik-, Recycling- und Lagerbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe mit Logistikanteil zur Verteilung eigener Waren werden als Ausnahme zugelassen. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

3.



Tiefgarage

4. Maß der baulichen Nutzung

a) GRZ

Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze

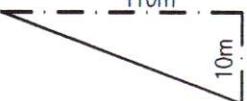
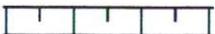
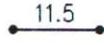
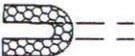
b) GFZ

Geschoßflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze, Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO werden Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht angerechnet.

c) WH

höchstzulässige Wandhöhe, gemessen in Metern über der Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, d.h. bei Flachdächern bis OK Attika, bei geneigten Dächern - Wandhöhe (oberes Wandende = Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut).

d) Die festgesetzte GRZ (inklusive der 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Mögliche GRZ-Überschreitung: gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8.

5.  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
6. Überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist zu beachten.
7. Öffentliche Verkehrsfläche
- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  öffentliche Verkehrsfläche
- c)  Parkstreifen; bei erforderlichen Ein- und Ausfahrten umzuwandeln in Zufahrtsflächen
- d)  Fläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsbegleitende Grünfläche, zu gestalten nach den Maßgaben eines gesondert vorzulegenden Freiflächengestaltungsplanes. Als Ausnahme sind zusätzliche Fahrspuren und Pkw-Stellplätze zulässig.
- e)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern
 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,50 m Höhe.
- f)  öffentliche Grünanlage
- g)  gemeinsamer Geh- und Radweg
- h)  Böschung
8. Grünordnung
- a)  hochstämmige Alleebäume zu pflanzen; Art und Größe gem. Festsetzung B.4.g); Lage der Bäume in Vorgärten ist variabel.
- b)  private Pflanzfläche; gem. Festsetzung B.4.a) anzulegen
- c)  bestehender, zu erhaltender Baum
- d)  bestehende, zu erhaltende Sträucher und Bäume mit Stammdurchmesser < 8 cm
9. Vermaßung
- a) z.B.  Maßzahl in Metern
- b) z.B.  Kurvenradius in Metern
10. Gewässer
- a)  Wasserfläche - renaturierter Bachlauf
- b)  Grabenverrohrung mit Befestigung der Graben- (=Bach-) -böschungen aus Natursteinen

11. Versorgungsanlagen

- a)  Trafostation
- b)  Erdgas-Druckregelanlage
- c)  Wartungsfläche für Erdgas-Druckregelanlage
(Ausführung in Rasengittersteinen)
Größe: 40 qm

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

Grundsätzlich gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Eine besondere Bauweise (Gebäuelänge über 50 m) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist allgemein zulässig.

2. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, -1,00 m nicht unter- und +1,00 m nicht überschreiten.
- b) Bei Gebäuden mit Breiten bis zu max. 14,00 m und Wandhöhen bis zu max. 10,50 m sind ausschließlich Satteldächer mit 25 - 30 ° Dachneigung und Tonnendächer zulässig. Gauben sind nur bei einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Glasfläche wird auf max. 1,0 qm pro Gaube beschränkt. Bei Gebäuden mit Breiten von über 14,00 m und/oder Wandhöhen von mehr als 10,50 m sind begrünte Flachdächer, flachgeneigte Tonnendächer oder Pultdächer bis zur Neigung von 20° zulässig. Tonnendächer sind flachgeneigt auszuführen. Die Höhe zw. OK der Decke des obersten Geschosses und der Dachhaut darf maximal 4,50 m betragen.
- c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- d) Grelle, leuchtende oder phosphoreszierende Fassadenfarben oder Farbkombinationen, auch in Teilflächen von Fassaden, sind unzulässig.
- e) Werbeanlagen sind auf eine Höhe von max. 3,00 m zu beschränken, und sind unterhalb der Traufe anzuordnen. Werbeanlagen an Zäunen und Werbeanlagen, die geeignet sind, den Straßenverkehr zu beeinträchtigen, sind unzulässig.
- f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gut durchlüftet sein.
- g) Die Baugrundstücke entlang von öffentlichen Verkehrsflächen können 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie in einer max. Höhe von 2,00 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte, durch grünen Maschendrahtzaun mit T-Eisen- oder Stahlrohrstützen eingefriedet und gem. Festsetzung B.4. a), g) und h) hinterpflanzt werden.
- h) Abgrabungen sind, mit einer maximalen Breite von 7,0 m pro Gebäude, zulässig.

3. Immissionsschutz

- a) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dbA am Tag und 45 dbA in der Nacht nicht überschreitet. (Emissionsbeschränkung). Siehe hierzu auch C. Hinweise, Ziffern 23 und 24.
- b) Notwendige Fenster von Schlaf- und ggf. Kinderzimmern sind nur hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) zulässig, es sei denn, die betreffenden Räume werden mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen. Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - aufweisen. Für gewerbliche Nutzungen (z.B. Büroräume) kann jeweils ein um 5 dB vermindertes resultierendes Bauschalldämm-Maß zugrundegelegt werden. Siehe hierzu auch C. Hinweise, Ziffer 24.

4. Grünordnung

- a) Die priv. Pflanzflächen sind durchgehend gleichmäßig mit einem Zeilenabstand von 150 cm und weiterhin mit einem Abstand in der Reihe von ebenfalls 150 cm mit Bäumen und Sträuchern der in B.4.g) und h) festgesetzten Art und Größe zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von Zeile zu Zeile versetzt anzuordnen. Das Verhältnis zwischen Baum- und Strauchpflanzungen wird mit 15 zu 85% festgesetzt. Für ein Drittel der Baumpflanzungen sind die Pioniergehölze Zitterpappeln und Erlen zugelassen. Diese Gehölze sind später zu entfernen. Die Pflanzflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien können für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die privaten Pflanzflächen dürfen mit nicht überdachten Stellplätzen überbaut werden. Diese letzteren Stellplätze sind in Rasengittersteinbauweise zu errichten. Pro 5 Stellplätze ist jeweils ein Pflanzgraben mit einem hochstämmigen Baum anzulegen. Zwischen den Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind unüberfahrbare, mindestens 0,50 m breite und mit Hochborden abgegrenzte, Grünstreifen zwingend vorzusehen.
- b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen beidseitig in einer Mindestbreite von 2,50 m, d.h. zweizeilig, durchgehend entsprechend der Festsetzungen B.4.a), g) und h) zu hinterpflanzen.
- c) Lagerplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen der unter Festsetzung B.4.g) und h) aufgeführten Art und Größe einzugrünen.
- d) Für oberirdische Pkw-Stellplätze auf öffentlichem und privaten Grund gilt: Pro 60 qm Stellplatzfläche ist je ein hochstämmiger, großkroniger Baum der unter Festsetzung B.4.g) aufgeführten Art und Größe zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben bei Stellplätzen wird mit 14 qm festgesetzt.
- e) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind über die Pflanzgebote der Festsetzungen B.4.b) bis d) hinaus die unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, als Kfz-Stellplätze oder als Lagerplätze angelegt sind, mit Bäumen und Sträuchern der unter B.4.g) und h) festgesetzten Art und Größe so zu bepflanzen, dass insgesamt 1 Baum und 3 Sträucher auf je angefangene 500 qm überbaubare Grundstücksfläche kommen.
- f) Wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen und jede Art von bituminösen Belägen auf Baugrundstücken sind nicht zulässig. Ausnahmen sind auf Rangierflächen und direkten Gebäude- und Stellplatzzufahrtsflächen – nicht: auf ausschließlichen Feuerwehrzufahrtsflächen! – zulässig.

g) Für Art und Größe der Baumpflanzungen gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Im öffentlichen Straßenraum und auf Pkw-Stellplatzanlagen (B.4.d)) jedoch nur:

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

Pflanzgröße:

Dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindesthöhe 250/300 cm

h) Für Art und Größe der Strauchpflanzungen gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulg. atr.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus erectus	Heckenjasmin
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Spiraea spec.	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzgröße:

Zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 60/80 cm.

i) Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.

j) Bei Pflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

k) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5. Stellplatznachweis

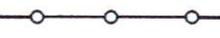
a) Pro 30 qm Büronutzfläche ist ein Stellplatz innerhalb von Tiefgaragen oder in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachzuweisen.

b) Die Zahl der übrigen Stellplätze bestimmt sich gemäß der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53 BayBO) BayBO vom 12.02.1978 (MABl. S. 181); diese sind entweder oberirdisch oder in Tiefgaragen unterzubringen.

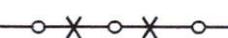
6. Die Errichtung zusätzlicher Stationsgebäude zur Stromversorgung ist auch außerhalb der Bauräume und auf Grünflächen in allen Grundstücksbereichen zulässig.

7. Zwischen der geplanten Bebauung und der Erdgas-Hochdruckleitung muss ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m und zur Erdgas-Druckregelanlage von 20 m eingehalten werden.

C. HINWEISE

1. 

bestehende Grundstücksgrenze

2. 

aufzulösende Grundstücksgrenze

3. z.B. 950/16

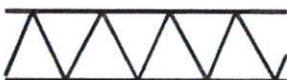
z.B. Flurstücksnummer

4. z.B. 950/9T

z.B. Flurstücksnummer-
Teilfläche des entspr. Flurstückes

5. 

Fläche für Abfall- und Wertstoffsammelstelle

6. 

Bauverbotszone der BAB

7. 

Fahrbahnmarkierung - Linksabbieger

8. 

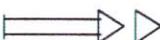
Fahrbahnmarkierung - Sperrfläche

9. 

Fahrbahnmarkierung - 1,50/1,50 bzw.
0,50/0,20

10. 

Richtung einer Einbahnstraßen - Regelung

11. 

Beginn der Einbahnstraßen - Regelung

12. 

Hauptgebäude

13. 

Nebengebäude

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern.

15. Die Begrünungspläne sind durch anerkannte Landschaftsarchitekten zu erstellen.

16. In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
17. Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.
Zur Abwasserentsorgung:
Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf den neu gefassten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.
18. Es wird empfohlen, keine PVC-haltige Baumaterialien zu verwenden.
19. Der Stadt sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
20. Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung werden für die Energieversorgung Solaranlagen oder Erdgas empfohlen. Insgesamt sollen erneuerbare Energien (z. B. auch Wärmepumpen o. Ä.) verwendet werden.
21. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Bepflanzung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten ist.
22. Niederschlagswasser:
Es ist eine Änderung im Bayerischen Wassergesetz (BayWG), in Kraft seit dem 01.10.97, zu beachten. Es wird geraten, sich vorab mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht, in Verbindung zu setzen. S. auch "ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (ATV-Merkblatt M 153). Flächenversiegelungen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Als Parkplatzbefestigungen sind beispielsweise Rasengittersteine oder wassergebundene Decken denkbar.
Aufgrund des örtlich hoch anstehenden Grundwasserstandes sollte vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden.
Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Für künftige Sickeranlagen gilt:
Diese sind grundsätzlich nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Hierbei ist der örtlich vorhandene hohe Grundwasserstand - HHW bis knapp unter natürlicher Gelände-OK - zu berücksichtigen.
Als Versickerungsanlagen werden Mulden- Rohr- oder Rigolenversickerung oder eine Kombination dieser Anlagen vorgeschlagen. Bei dieser Art der gestattungspflichtigen, gezielten Versickerung sind - bei punktuellen Regenwassereinleitungen - zum Schutz des Grundwassers und zur Verbesserung der Versickerungsanlagen dichte Schlammfänge vorzuschalten.
Da der Straßenbestand in minimierter Bauform (gem. EAE) schon vorhanden ist, kann hier die Entwässerung nur in der vorh. Form (Straßenabläufe + Absetz- + Versitzgruben) verbleiben.
Bauwasserhaltung:
Sofern Bauvorhaben in das Grundwasser eintauchen, sind diese wasserdicht und auftriebsicher bis 0,30 m über HHW auszubilden. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Ansiedelung von kleinteiligen Gewerbeeinheiten:
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen.

23. Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit des Betriebes in den benachbarten Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen, vor allem die Immissionsrichtwerte TA Lärm einzuhalten. Ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dbA für die Nachtzeit bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann, und bei geräuschintensiven Arbeiten in Gebäuden und Hallen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden.
24. Zu jedem Antrag, Antrag auf Nutzungsänderung (auch im Rahmen von Freistellungsanzeigen) sind schalltechnische Untersuchungen vorzulegen, welche die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte einschließlich Spitzenpegel im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachweisen; des Weiteren sind nachzuweisen die unter B.3.a) genannten Pegel sowie die unter B.3.b) genannten Anforderungen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes München möglich, sofern ohne tiefergehende Prüfung erkennbar ist, dass die von einem Vorhaben ausgehende Schallemission keinen relevanten Beitrag im GE selbst und dessen Umgebung liefert.

Verfahrensvermerke

1.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.07.2005 bis 11.08.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

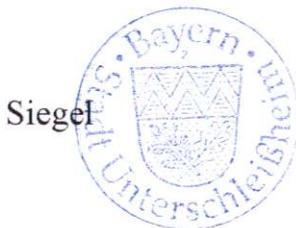


Unterschleißheim, den 13.10.2005

J. F. K.
.....
1. Bürgermeister

2.

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 19.09.2005 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Unterschleißheim, den 13.10.2005

J. F. K.
.....
1. Bürgermeister

3.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.10.2005 ortsüblich durch Anschlag an den städtischen Anschlagstafeln und Veröffentlichung im Lohhofer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2005 ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann auf Dauer im Rathaus der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.



Unterschleißheim, den 13.10.2005

J. F. K.
.....
1. Bürgermeister



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen: 52-ho
Ihr Schreiben vom: 25.09.2017
Unser Zeichen: 4.1-0035/2017/BL
Unterschleißheim
München, 26.10.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-2581

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-442581

F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 89c/IV

für das Gebiet Wohnanlage Alleestraße/Fichtenstraße

In der Fassung vom 11.09.2017

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 02.11.2017

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Aufgrund unserer Stellungnahme im letzten Verfahren wurde die Planung so geändert, dass der Bebauungsplan nun die Abstandsflächen regelt. Eine Vermaßung der Gebäude zueinander wurde ergänzt.
Unklar ist jedoch nach wie vor, ob die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Zur Bestimmung der Lage des Bauraums, sollten daher noch Maße vom Bauraum zu allen Grundstücksgrenzen ergänzt werden.
2. In C 3.5 wurde die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf 0,8 festgesetzt. Bei Schaffung von 14 neuen Wohneinheiten sind somit 11,2 Stellplätze zu errichten. Um Unklarheiten im Bauvollzug zu vermeiden, sollte in den Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen werden, ob in solchen Fällen auf- oder abzurunden ist.
3. Wir empfehlen eine Überprüfung der Festsetzung B 5.3, da es sich hierbei um einen unvollständigen Satz handelt.

2.5 Von Seiten der Fachbereiche 4.4.1., Immissionsschutz und 4.4.3, Naturschutz sind keine Äußerungen veranlasst.



Telefon-Durchwahl: (089) 6221-2573

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:
keine



Bauen

Stadt Unterschleißheim

Unser Zeichen: 4.1-0035/2017/BL
München, 10.11.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2571

Fax: 089 6221-442571

FAXDECKBLATT

Fax Nr.

Seiten: 2 (incl. Deckblatt)

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 89c/IV der Stadt Unterschleißheim für den Bereich Wohnanlage Allee-
straße/Fichtenstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 26.10.2017 für den oben genannten Bebauungsplan übersenden wir ihnen die Stellungnahme aus der Sicht der Grünordnung, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0035/2017/BL
Unterschleißheim
Ihr Schreiben vom: 29.09.2017
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 03.11.2017

Auskunft erteilt:

E-Mail:

ira-m.bayern.de

Tel.: 089 6221 2432

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221 442432

F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 89c/IV

für das Gebiet Wohnanlage Alleestraße/Fichtenstraße

in der Fassung vom 11.09.2017

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.10.2017

2. Stellungnahme

C.9.1 Um nicht nur den Baumbestand zu schützen, sondern auch Neupflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden, langfristig zu erhalten, ist eine Ergänzung bezüglich Ersatzpflanzungen sinnvoll. Textvorschlag (ergänzender dritter Absatz):

Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nach zu pflanzen.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landratsamt-muenchen.de
E-Mail poststelle@ira-m.bayern.de

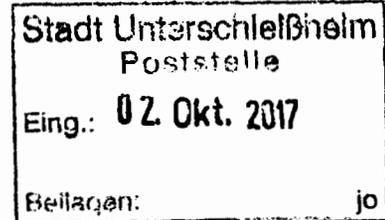
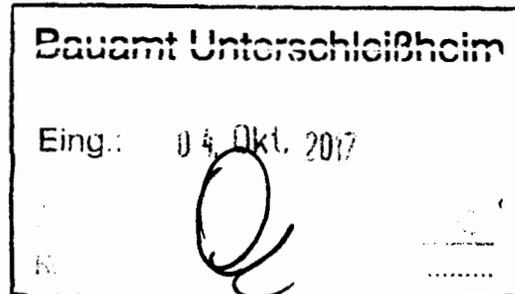
Bankverbindungen
KSK München Sternberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1656 04
SWIFT-BIC PSBKDEFF

bayernwerk

Bayernwerk Netz GmbH · Lise-Meitner-Straße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim



Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Unterschleißheim
Netzbau Unterschleißheim
Lise-Meitner-Straße 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

T +49-89-37002-532

F +49-89-37002-522

@bayernwerk.de

Unser Zeichen BAGE-DOonUN

Unterschleißheim, 28. September 2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV
"Wohnanlage Alleestr./Fichtenstr.", 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 89 c "Alter Lohhofer Ortsteil"
Zu Ihrem Schreiben vom 27. September 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Die bestehenden Gebäude sind aus der Trafostation TH009369 „Genossenschaft“ versorgt. Die Hausanschlüsse der Wohnhäuser befinden sich hier ausnahmslos auf der Westseite, auch die Kabeltrasse verläuft im Abstand von ca. 5m zu den Gebäuden im Bereich der zukünftigen Tiefgarage.

Es ist daher die Umlegung der Kabel in eine geeignete Trasse erforderlich. Dies ist vom Bauherrn rechtzeitig zu veranlassen und in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die bisherigen Hauseinführungen an den Westseiten weiter bestehen bleiben können.

Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand

Geschäftsführer:
Wolfgang Hildebrand
Peter Thomas
Manfred Westermeier
Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7

unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-Unterschleissheim@bayernwerk.de.

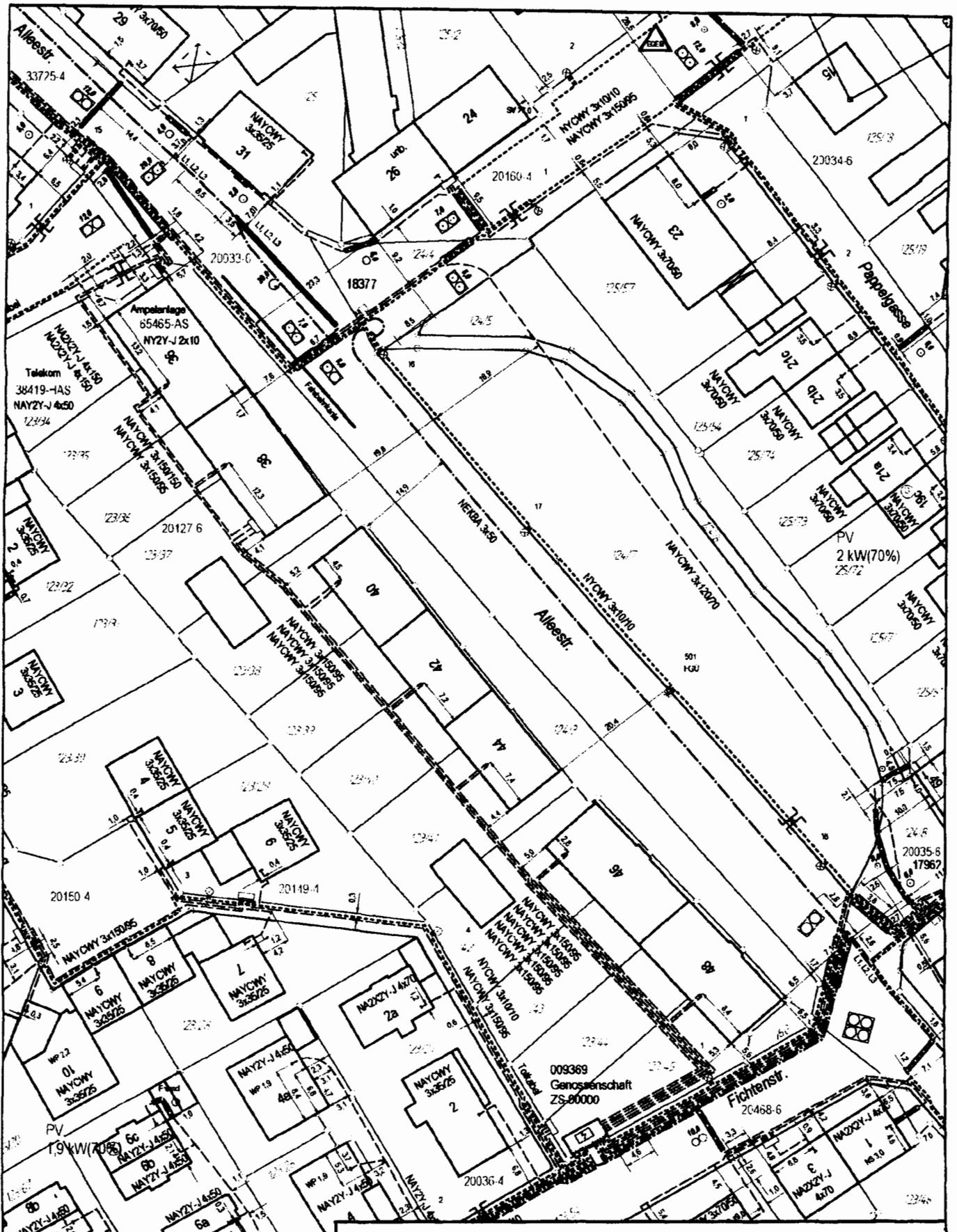
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Unterschleißheim





Bebauungsplan Nr. 89 c IV
"Wohnanlage Alleestr./Fichtenstr.",
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 c "Alter Lohhofer Ortsteil"

HS-Frtg.	NS-Frtg.	PI. MS-Frtg.	PI. NS-Frtg.
HS-Kabel	NS-Kabel	PI. MS-Kabel	PI. NS-Kabel
MS-Frtg.	SB-Frtg.	Abbau-Frtg.	PI. SB-Frtg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	PI. SB-Kabel