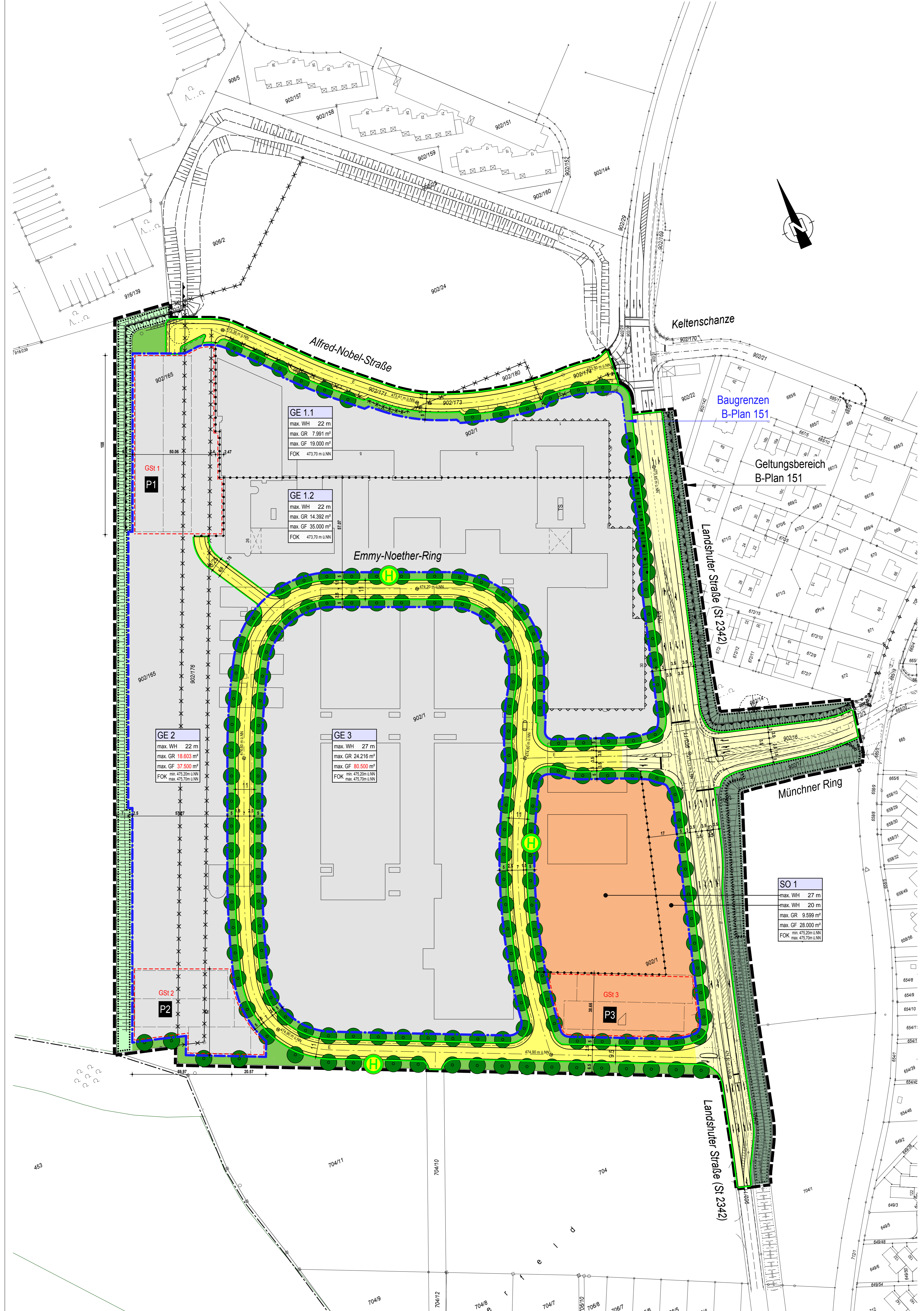


Bebauungsplan Nummer 151 mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Unterschleißheim



Aufgrund der Bay BO, der GO, des Baugesetzbuches und der BauNutzungsverordnung erlässt die Stadt Unterschleißheim für das Gebiet der bisherigen Bebauungspläne 79a und 79b der Gemarkung Unterschleißheim den Bebauungsplan 151 mit integrierter Grünordnung als **Satzung**

A : PLAN MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 01. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 151
- 02. **GE 2** Gewerbegebiet z.B. GE 2
- 03. max. WH 22 m maximale Wandhöhe von z.B. 22m FOK EG z.B. max. WH 22 m bis OK Atika bzw. Traufe
- 04. **GR 18.603 m²** Grundfläche (mit Flächenangabe) z.B. **GR 18.603 m²**
- 05. **GF 37.500 m²** Geschossfläche (mit Flächenangabe) z.B. **GF 37.500 m²**
- 06. **FOK max. 475,20 m i. NN** Fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss über NN z.B. **FOK max. 475,20 m i. NN** FOK max. 475,70 m i. NN
- 07. **SO 1** Sondergebiet Einzelhandel für einen einzigen großflächigen Lebensmittelmarkt, ein Parkhaus und alle im GE zulässigen Nutzungen außer die unter B § 11) beschriebenen nicht zulässigen Nutzungen z.B. **SO 1**
- 08. **P2** Parkhaus Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zur privaten Nutzung z.B. **Parkhaus 2**
- 09. --- Baugrenze
- 10. --- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Wandhöhen, GR, GF, FOK und Lärm Emissionskontingenzierung)
- 11. --- Straßenbegrenzungslinie
- 12. --- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zur privaten Nutzung z.B. Gemeinschaftsstellplatzanlage C (Max. Wandhöhe 22m)
- 13. --- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 14. --- sonstige öffentliche Straßen
- 15. **H** Fläche für Bushaltestelle
- 16. --- Maßkette z.B. 11,00 m
--- Höhenlage z.B. 473,73 m i. NN

GRÜNFLÄCHEN

- 17. --- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- 18. --- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandgrünung im Westen
- 19. --- zu begründende private Fläche

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 20. --- Baum zu erhalten, zu schützen hier: Bäume entlang der Landschuter Straße
- 21. --- Anpflanzung von Bäumen hier: Bäume entlang der Straßen
- 22. --- Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 23. --- Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern
- 24. --- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen A**
- 25. --- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen B**



- 01. --- Flurstücksgrenze
 - 02. --- Straßenachse
 - 03. **E** Eigentümerversammlung
 - 04. --- Gehweg, Fahrradweg, kombinierte Geh-Radweg
 - 05. --- Böschung, Lärmschutzwand, Böschung
 - 06. --- Auflösung Flurstücksgrenze
 - 07. **GE 2** Nutzungskategorie
max. WH 22 m
max. GR 18.603 m²
max. GF 37.500 m²
FOK max. 475,20 m i. NN
FOK max. 475,70 m i. NN
- M 1:1000
- ### B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- #### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
- 1. Gewerbegebiete = GE (GE 1 bis GE 3) - nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsgaststätten, Tankstellen, selbständige Lagerhäuser
 - Speiditorien und Lagerplätze
 - Wohnraum für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter
 - 2. Sondergebiet Einzelhandel für einen einzigen großflächigen Lebensmittelmarkt bis 1800qm Verkaufsfläche und ein Parkhaus = SO (SO 1)
 - zusätzlich zulässig sind alle gemäß § 11 (1) Nr. 1 im GE zulässigen Nutzungen außer die beschriebenen nicht zulässigen Nutzungen
- #### § 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- (1) Die Grundflächen und die Geschossflächen der baulichen Anlagen werden je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Parkhäusern und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) Bau NVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 (Bau NVO § 19) bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- (2) Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt:
Wandhöhen: max. 20 m in Teilfläche von SO 1 und GS 3
Wandhöhen: max. 22 m in GE 1, GE 2, GE 3
Wandhöhen: max. 27 m in SO 1, GE 3
- Als Bezugspunkt der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Technikräumen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptkubus mindestens 5 m abgesetzt sind.
- (3) Im SO 1 ist folgendes Einzelhandelsortiment mit folgender maximaler Verkaufsfläche zulässig:
- großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- (4) Im GE 2 und im Gebiet SO 1 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplätze für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festgesetzt. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu dem am nächsten liegenden Parkhaus mit Gemeinschaftsstellplätzeanlage.
- (5) Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Teilgaragegeschosse. Es ist für Räume mit den Nutzungskategorien Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Profi- oder Teaträume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kinderbetreuung) sind die Richtwerte nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen. Für alle Nutzungen kann aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Abtwahl von 20% erfolgen. Für die Großgastronomie im GE 1 sind keine Stellplätze nachzuweisen, da es sich hierbei überwiegend um Beschriftungen aus dem Bereich der Gastronomie handelt, die bereits bei den Stellplatzberechnungen der einzelnen Bauquartiere erfasst werden. Für die Beschäftigten der Großgastronomie wird für je 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz in Ansatz gebracht.
- (6) Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (FS) erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Teilgaragegeschosse. Es ist 1 FS je 500 m² Nutzfläche nachzuweisen. Sämtliche FS sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe des Einganges anzuordnen.
- #### § 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- GE 1, GE 2, GE 3 FOK max. 475,20 m i. NN
SO 1, GE 2, GE 3 FOK max. 475,70 m i. NN
- #### § 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern bzw. mit leicht geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen. Abweichend hiervon sind zu innenliegenden Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Geschosse vom Hauptbalken abgesetzt, maximal 15° geneigte Dachaufbauten zulässig (Atriumüberdachungen).
- #### § 5 WERBEANLAGEN
- (1) An den jeweiligen Grundstückszufahrten sind Informationsplakate bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter und einer maximalen Breite bis 2,5 Meter als Sondernutzungen zulässig. Informationsplakate und Übersichtstafeln für die dort ansässigen Betriebe zulässig.

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 01. --- Flurstücksgrenze
 - 02. --- Straßenachse
 - 03. **E** Eigentümerversammlung
 - 04. --- Gehweg, Fahrradweg, kombinierte Geh-Radweg
 - 05. --- Böschung, Lärmschutzwand, Böschung
 - 06. --- Auflösung Flurstücksgrenze
 - 07. **GE 2** Nutzungskategorie
max. WH 22 m
max. GR 18.603 m²
max. GF 37.500 m²
FOK max. 475,20 m i. NN
FOK max. 475,70 m i. NN
- M 1:1000

B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
- 1. Gewerbegebiete = GE (GE 1 bis GE 3) - nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsgaststätten, Tankstellen, selbständige Lagerhäuser
 - Speiditorien und Lagerplätze
 - Wohnraum für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter
 - 2. Sondergebiet Einzelhandel für einen einzigen großflächigen Lebensmittelmarkt bis 1800qm Verkaufsfläche und ein Parkhaus = SO (SO 1)
 - zusätzlich zulässig sind alle gemäß § 11 (1) Nr. 1 im GE zulässigen Nutzungen außer die beschriebenen nicht zulässigen Nutzungen

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Grundflächen und die Geschossflächen der baulichen Anlagen werden je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Parkhäusern und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) Bau NVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 (Bau NVO § 19) bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- (2) Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt:
Wandhöhen: max. 20 m in Teilfläche von SO 1 und GS 3
Wandhöhen: max. 22 m in GE 1, GE 2, GE 3
Wandhöhen: max. 27 m in SO 1, GE 3

Als Bezugspunkt der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Technikräumen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptkubus mindestens 5 m abgesetzt sind.

- (3) Im SO 1 ist folgendes Einzelhandelsortiment mit folgender maximaler Verkaufsfläche zulässig:
- großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- (4) Im GE 2 und im Gebiet SO 1 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplätze für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festgesetzt. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu dem am nächsten liegenden Parkhaus mit Gemeinschaftsstellplätzeanlage.
- (5) Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Teilgaragegeschosse. Es ist für Räume mit den Nutzungskategorien Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Profi- oder Teaträume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kinderbetreuung) sind die Richtwerte nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen. Für alle Nutzungen kann aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Abtwahl von 20% erfolgen. Für die Großgastronomie im GE 1 sind keine Stellplätze nachzuweisen, da es sich hierbei überwiegend um Beschriftungen aus dem Bereich der Gastronomie handelt, die bereits bei den Stellplatzberechnungen der einzelnen Bauquartiere erfasst werden. Für die Beschäftigten der Großgastronomie wird für je 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz in Ansatz gebracht.
- (6) Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (FS) erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Teilgaragegeschosse. Es ist 1 FS je 500 m² Nutzfläche nachzuweisen. Sämtliche FS sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe des Einganges anzuordnen.

§ 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

GE 1, GE 2, GE 3 FOK max. 475,20 m i. NN
SO 1, GE 2, GE 3 FOK max. 475,70 m i. NN

§ 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern bzw. mit leicht geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen. Abweichend hiervon sind zu innenliegenden Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Geschosse vom Hauptbalken abgesetzt, maximal 15° geneigte Dachaufbauten zulässig (Atriumüberdachungen).

§ 5 WERBEANLAGEN

- (1) An den jeweiligen Grundstückszufahrten sind Informationsplakate bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter und einer maximalen Breite bis 2,5 Meter als Sondernutzungen zulässig. Informationsplakate und Übersichtstafeln für die dort ansässigen Betriebe zulässig.

- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig. Mit Ausnahme der Werbeanlagen nach § 1) Die Atika- oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtschildern sind Höhen von max. 1 m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zusammenhängende Werbelogos sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig.
- (3) Bei Leuchtschildern sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.

§ 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen Zufahrten zu den Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Busbuchten, Buswartehäuschen und Müllstationen zulässig.

§ 7 ABSTANDSFLÄCHEN

Im GE und SO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 Meter.

§ 8 GRÜNFLÄCHEN

- (1) Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 4.040 m² mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein artengereicher Baum als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
- (2) Die im Planblatt als private Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 4.110 m² mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrünung im Westen“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein artengereicher Baum als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
- (3) Die im Planblatt als „zu begründende private Fläche“ festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Grünflächen können durch Zufahrten bis zu einer Breite von max. 7,00 m unterbrochen werden.
- (4) Die im Planblatt als Grünfläche mit der „Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern“ festgesetzte Fläche ist anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Fläche ist mit heimischen, dem Standort angepassten Laubbau-Sträuchern zu bepflanzen. Mindestgröße sind unzulässig. Mindestflächentiefe: Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze ist einzuhalten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm.

§ 9 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Die im Planblatt zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Abstand der Bäume in einer Baumreihe beträgt zwischen 15m und 30 m. Die Auswahl der Bäume hat aus folgender Artenliste zu erfolgen:
Winterlinde Tilia cordata
Silberlinde Tilia tomentosa
Platane Platanus acerifolia
Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU 18/20cm
- (2) Die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind dauerhaft zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Substratkante muss mindestens 10 cm betragen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten: HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
- (3) Im Bereich der Stellplätze wird je 10 Stellplätze ein Laubbau- / Wuchsdornbaum festgesetzt. Die Auswahl der Bäume hat aus der jeweils aktuellen GALK-Strassenbaumliste zu erfolgen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten: HST, 3xv DB, STU 18/20cm. Die Größe der unbefestigte Baum schiebe muss pro Baum mind. 12 m² betragen, die Baumgrube muss mind. 80 cm tief sein. Die Pflanzung ist in der die Fertigstellung der Stellplätze folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

- (4) Für die Befestigung der Stellplätze werden ausschließlich Beläge festgesetzt, über die eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Das Material für die Tragschichten ist so zu wählen, dass eine Versickerung möglich ist.
- (5) Auf 30 % der Dachflächen der Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheits-resistenten Arten festgesetzt. Die Substratkante muss mindestens 10 cm betragen. Der Abflussabwärt darf nicht größer als 0,3 sein. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einbauten und Belichtungsfächen.

- (6) Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von 32.090 m² werden auf den Grundstücken Fl-Nr. 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim festgesetzt. Die beiden schraffierten Flächen stellen zusammen die Fläche von 32.090 m² dar. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem landschaftsplanerischen Ausführungsplan auszuführen und darzustellen. Auf den Flächen Fl-Nr. 1102/3 und 1102/6, Gemark. Unterschleißheim ohne Gehölzpflanzungen wird eine Salben-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese angelegt, ohne Gehölzpflanzungen. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und zweimal pro Jahr gemäht. Das Märgut wird abgefahren. Nur eine Verbuschung der offenen Flächen ist zu verhindern, werden Gehölzstrünge wie Weiden und andere Pflanzgehölze regelmäßig mit den Wurzeln entfernt.

- (7) Für den Bebauungsplan Nr. 151 werden folgende artschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert. Für die Umsetzung sind bei der Kontrolle der Quartiermöglichkeiten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, wird eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt:
- VM-1 Noch anstehende Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung vom 1. Oktober - 28. Februar.
- VM-2 Durchführung von noch anstehenden Abbrucharbeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. nach Nachweise, dass keine Gebäude nutzenden Fledermäuse bzw. Vogelarten vorkommen.
- VM-3 Kritische Größenstruktur und extensive Nutzung von ca. 40 % der zukünftigen Freizeitanlagen.
- VM-4 Arten- und biotoprelevante Begrenzung der Flächenziele mit einer für die Entwicklung einer Biodiversitäts ausweisenden evtl. variierenden Substratmächtigkeit.
- CEF-1 Vorgesehenes Aufhängen von zehn Nistkästen für baumbrütende Vögelarten (Höhln- und Hohlbohlen).
- CEF-2 Vorgesehene Anlage eines Spätsommerzentrums oder Anbringung von 12 Nisthilfen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudeteilen.
- CEF-3 Vorgesehene Aufhängen von 8 Federmauskästen (8 Sommer- und 2 Ganzjahresarten) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen.

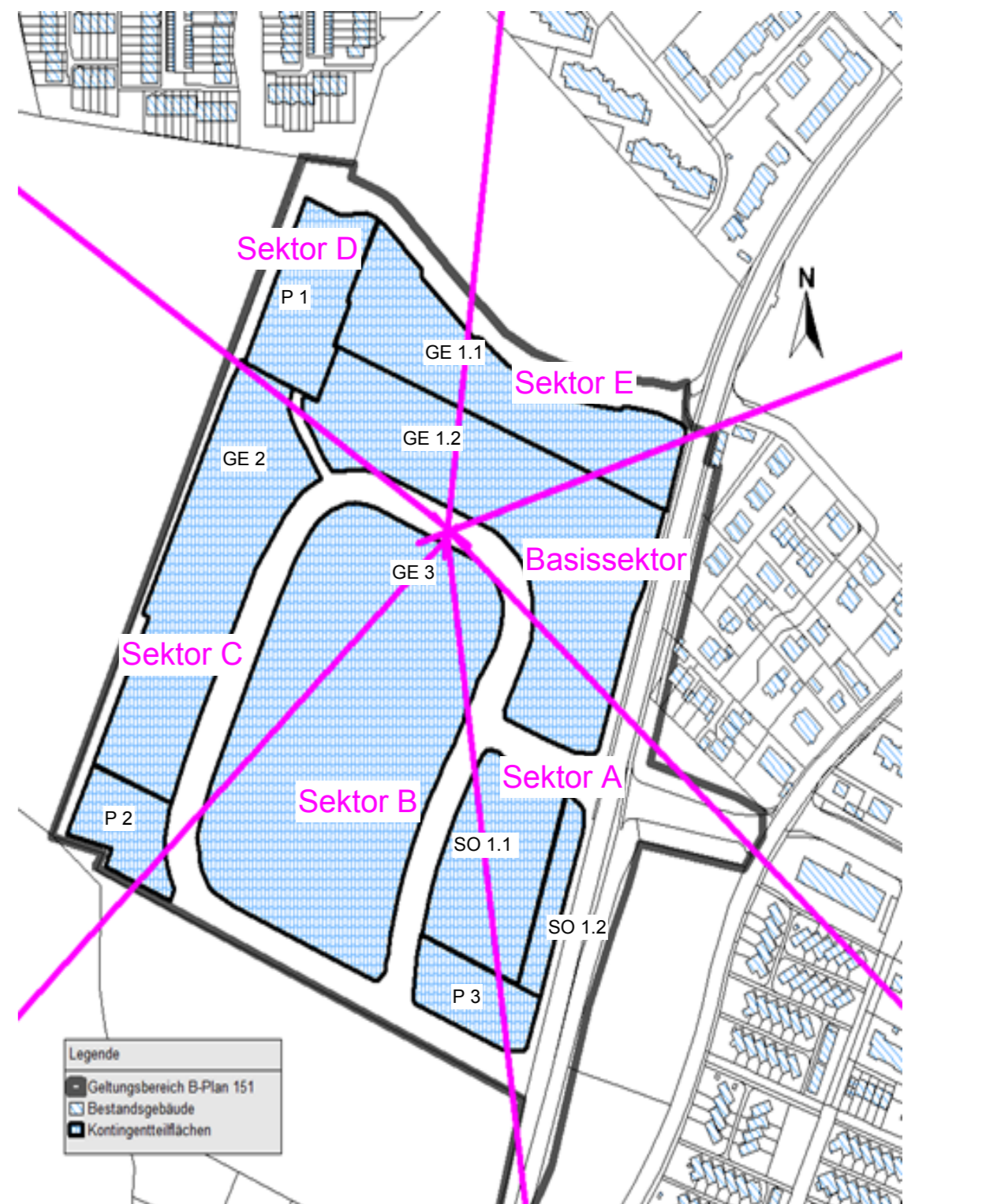
§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schutz zum Hochbau, Nov. 1989) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingetragenen Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
- (2) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Räume an den gekennzeichneten Gebäudeseiten im GE 1.1 und GE 1.2 (Planzeichen A, Nr. 24) sowie im SO 1 an den nördlichen und östlichen Rändern des Baufeldes mit Verkehrsampeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeselle belüftet werden können.
- (3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEI nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schallschutzwürdig zulässig, wenn der Beurteilungswert L_{den} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Teilflächen	L _{eq, tags}	L _{eq, nachts}
GE 1.1	52	40
GE 1.2	58	40
SO 1	55	41
GE 2	55	40
GE 3	55	38
SO 1.1	55	50
SO 1.2	55	50
P 1	50	42
P 3	50	50

Es wird das im Plan und im Folgenden dargestellte Zusatzkontingent nach DIN 45691 vergeben.

Rotationsstr.	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2	2
B	8	8
C	15	15
D	0	0
E	5	5



Der Bezugspunkt befindet sich bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4467447,9 m und Hoch 5348741,4 m. Die Winkel der Richtungsektoren betragen (bzgl. Ost = 0°):
Basis = 15° - 315°
Sektor A = 318° - 276°
Sektor B = 278° - 225°
Sektor C = 225° - 146°
Sektor D = 146° - 83°
Sektor E = 83° - 18°
Die resultierenden Immissionswertanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Antrag, Antrag auf Nutzungsänderung) und, soweit zutreffend, auch Freistellungsverfahren anhand schallschutzrechtlicher Gutachten nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf die maßgeblichen Immissionswerte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauunterlagen vorzulegen. Bei Vorhaben mit öffentlichen geringen Lärm-Emissionspotential kann die zuständige Bau-Immissionsschutzbehörde auf einen lärmtechnischen Nachweis verzichten.

Hinweis: Auf Grundlage der Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingente kann geprüft werden, ob in kontingentierten Teilflächen durch Ausschuss von Nutzungen - d.h. in Baufeldern in denen aufgrund der Art der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass nur Betriebe und Anlagen errichtet werden können, die bei freier Schallabstrahlung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht ausschöpfen - das Kontingent gestrichen werden kann.

- (4) Zum Schutz der belächlichen Nachbarschaft gegen Verkehrslärm ist die im Plan gekennzeichnete Schallschutzwand (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall Kombination, o. Ä.) mit einer Absoluthöhe von 470 m i. NN durchgehend entlang der Landschuter Straße und entlang des Münchner Ring herzustellen (Planzeichen B, Nr. 25). Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwand richten sich nach der ZTV-Lärm 06 „absorberend“.

- (5) Zum Schutz der nordwestlichen Nachbarschaft gegen Verkehrslärm und Blendwirkung ist bei dem geplanten Parkhaus P1 im GE 2 an der Nord- und Westfassade eine nach den gesetzlichen Bestimmungen zulässige Verkleidung zum Zwecke des Lärm- und Blendenschutzes anzubringen.

- (6) Die Einhaltung der gestellten Anforderungen der Absätze 1 bis 3 ist durch ein schallschutztechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

C: HINWEISE

- Während der Bauphase sind die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm sowie Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 32, BImSchV von 29.08.2002 zu beachten.
- Die Belichtung der Baustellen (insbesondere im Bereich der Autobahnabfahrt) ist so zu gestalten, dass schutzbedürftige Nutzungen keiner unzulässigen Blendwirkung ausgesetzt werden. Als Belichtungsgrundlage sind insbesondere die Ausführungen der Bay. Landesämter für Umweltschutz „Lichtwirkung auf die Nachbarschaft“ in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.
- Die DIN 18201 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-IP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind zu beachten.
- Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächenstellungsplan beizufügen. Darin erhalten sie müssen Ausguss zur beabsichtigten Errichtung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begründeten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beschrifteter Ausschüttungen und Abgrabungen.
- Sämtliche vorhabenbedingten Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelzuteilen im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.
- Die Regelungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim sind zu beachten.
- Die Dachbegrünung ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einbauten und Belichtungsfächen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften sind im Baubereich der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadt Unterschleißheim am 11.02.2016 gefasst und am 22.02.2016 öffentlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

2. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Stadtrat der Stadt Unterschleißheim am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Unterschleißheim, den

- (Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausgefertigt: Unterschleißheim, den

- (Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am über wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 210 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Unterschleißheim, den

- (Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN

DIV PLAN GMBH
Architekten & Ingenieure
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

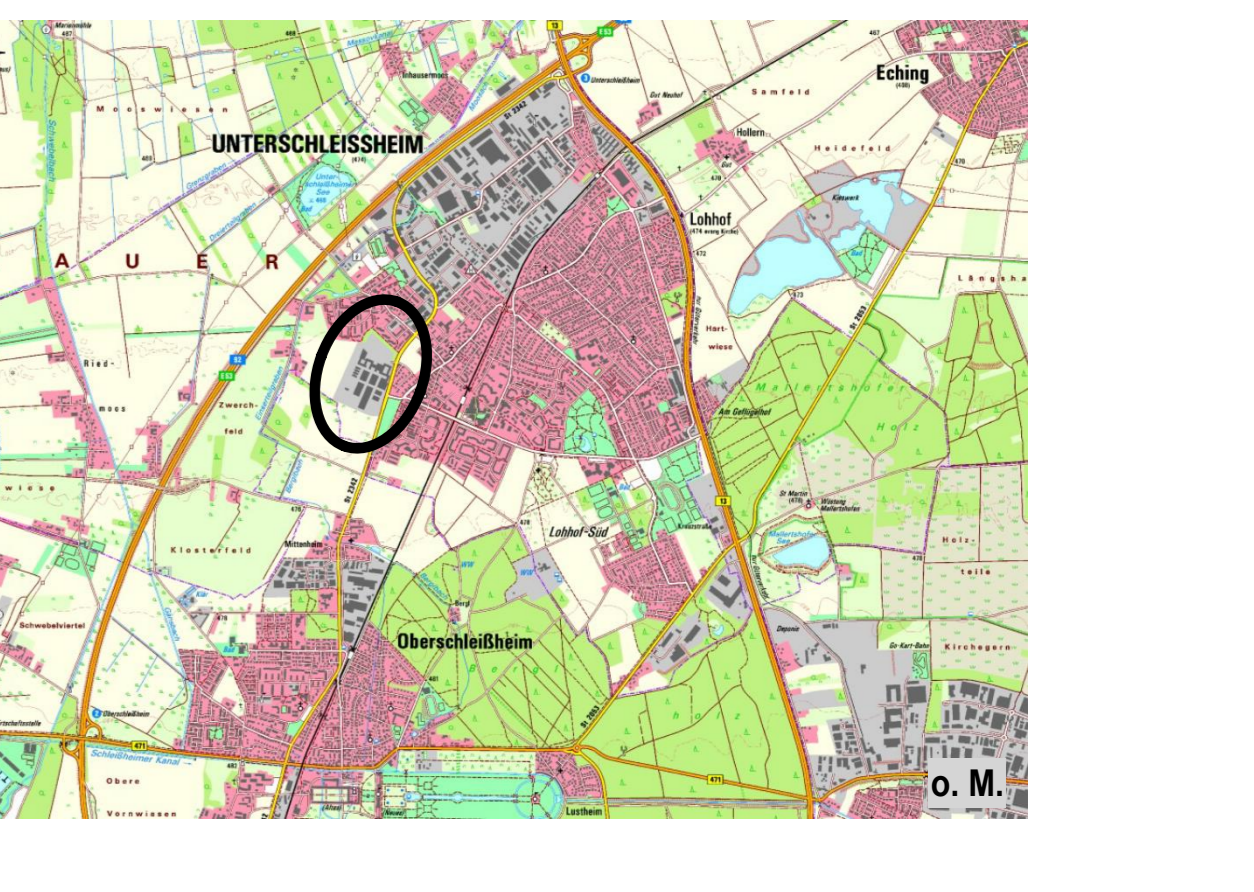
Landchaftsarchitekt
Edgar Tautorat
Venusweg 11
90763 Fürth

Josef Seimer
(Leiter der Planungsabteilung)

Edgar Tautorat



DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GEWERBEPARK WESTLICH DER LANDSHUTER STRASSE M 1 : 1000



Unterschleißheim, den

Erster Bürgermeister Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim, den

Planfertiger Bebauungsplan

Planfertiger Grünordnungsplan

HB-041.1500.1 (27m)

Alpha 2015, 1500, 1506, 2015