



STADT UNTERSCHLEISSHEIM / LANDKREIS MÜNCHEN
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 58 b / II

'Mischgebiet Münchener Ring / Hildegardstraße'

Die Stadt Unterschleißheim, Landkreis München, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN = PLANZEICHNUNG
 nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

- 1 Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 b / I, 1. Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 b; Darstellung der unveränderten Inhalte in Grau unter Angabe der reduzierten Maße für das Maß der baulichen Nutzung

- 2 Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 GR z.B. 925 Grundfläche m² max.
- 3.3 GF z.B. 925 höchstzulässige Geschossfläche in m²
- 3.4 WHF z.B. 4,50 max. Wandhöhe First in m
- 3.4 WH z.B. 4,50 max. Wandhöhe in m

4 Gestaltung der Baukörper

- 4.1 PD bis 8° flachgeneigtes Pultdach bis 8° Dachneigung
- 4.2 FD Flachdach
- 4.3 Firstausrichtung; hohe Frontseite straßenseits

5 Verkehrsflächen / Flächen f. d. ruhenden Verkehr / Sonstige Flächen

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Verkehrsfläche, öffentlich
- 5.3 Fläche für Fußweg, öffentlich
- 5.4 Fläche für Fußweg, privat
- 5.5 Fläche für Fuß- und Radweg, öffentlich
- 5.6 Straßenbegleitgrün

- 5.6 Flächen für den ruhenden Verkehr Stellplatz
- 5.7 Sonstige Flächen
- Zugangsbereich; private Freifläche
- F Fahrradabstellplatz

- 6 Flächen für Versorgungsanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität

7 Grünordnung

- 7.1 Grünflächen
- Private Grünfläche
- 7.2 Auflagen für die Pflanzung von Gehölzen
- 7.2.1 Anpflanzung von Gehölzen
- Baum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art
- APOL Acer platanoides 'Olmstedt' Spitz-Ahorn 'Olmstedt'
- GBAGO Ginkgo biloba Ginkgo
- TCO Tilia cordata Winter-Linde
- 7.3 Maßnahmen zur Regenwasserversickerung
- Versickerungsmulde für Dachwasser

8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Rampe Anlieferung LKW bzw. Tiefgarage, eingehaust
- 8.2 Einfahrt / Ausfahrt
- 8.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 8.4 extensive Dachbegrünung
- 8.5 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58b
- 8.6 OK FF EG = +/- 0,00 = 476,80 festgelegte Geländeoberfläche
- 8.7 Bemaßung in m

B HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Nutzungsschablone

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Allgemeines

Der frühere rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 b wird in den dargestellten Teilen mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ungültig. Für den unveränderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 58 b gelten in Verbindung mit der Nutzungsschablone folgende reduzierte Werte:

- für die Grundfläche in m² inkl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 3.880
- für die Grundfläche in m² für Hauptgebäude 1.620
- max. Geschossfläche in m² 8.470

2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt; eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 wird ausgeschlossen.

3 Bebauung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der festgesetzten Grundfläche darf unter der Voraussetzung, dass im Gebiet wasserundurchlässige Pflaster- und Plattenbeläge verwendet werden, der Wert von 0,8 (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geringfügig bis max 0,85 (GRZ) überschritten werden.

3.2 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK FF EG (+ 0,00 = 476,80 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut am First (hohe Seite bei Pultdach).

3.3 Werbeanlagen

Je Werbetafel sind bis zu max. 6 m² zulässig; alle dürfen sie die Traufen nicht überragen.

4 Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr / Sonstige befestigte Flächen

4.1 Stellplätze

Es sind 36 oberirdische Stellplätze vorzuzulassen.

Im Bereich des Mischgebietes sind Stellplatzflächen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Betonpflaster mit 3 cm Splittfüge) auszubilden.

4.2 Platzbereich / Zugangsbereich / Fußweg

Die Platz- bzw. Zugangs- und Wegebereiche sind in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Betonpflaster, Natursteinpflaster) auszubilden (§20 GaStellV).

5 Grünordnung

5.1 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU, 18-20

5.2 Technische Anweisung für Baumpflanzung

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 10 m² sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu unterbaufähige Spezialsubstrate einzusetzen. Die Verwendung dieser Substrate ist gegenüber der Stadt zu dokumentieren.

5.3 Niederschlagswasser

Mindestens das Dachwasser ist über die festgesetzte Sickermulde zu versickern. Das restliche Wasser kann auch über Rigolen - gegebenenfalls unter Vorschaltung einer Sedimentationsanlage - versickert werden.

6 Immissionsschutz

Die Verladerampe ist vollständig einzuhausen. Die Decken und Wände des Rampenbauwerkes sind schallsorbierend auszuführen. Die Verladerampe ist so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Gebäuden und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten kann.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

2 Wasserwirtschaft

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

3 Grundwasserverhältnisse

Als Anhaltswert ist mit Grundwasserständen (HHW) von ca. 3,5 - 4 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Für das Bauen im Grundwasser ist deshalb im nachfolgenden Planungsverfahren eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,3 m über HHW ausgeführt werden. Auch bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

4 Abwasserentsorgung bei Gewerbebetrieben

Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf den neu gefassten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.

5 Niederschlagswasserbehandlung

Vorrangig sollte eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung sollte auf gezielte Versickerung gesetzt werden. Im Fall einer gezielten Versickerung sind zur dauerhaften Erhaltung der Sickerleistung sowie aus Gründen des Grundwasserschutzes bei Verkehrsflächen und Parkflächen ausreichend dimensionierte Absetzeinrichtungen vorzuschalten. Ergänzend zum DWA-Arbeitsblatt A 138 ist das DWA-Merkblatt M 153 als Planungshilfe heranzuziehen. Speziell verwiesen sei auf die Problematik der Entwässerung von nicht beschichteten Metalldächern.

6 Wassergefährdende Stoffe

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. Die Anlagenverordnung (VavS) ist zu beachten.

Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

7 Immissionsschutz

7.1 Im Bauvollzug (einschließlich Freistellungsanzeige) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsschutz nach Ziffer C 6 nachzuweisen und sicherzustellen; die in der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Müller BBM GmbH) vom 07.12.1999 enthaltenen Vorgaben und Detailinformationen sind hierbei zu beachten.

7.2 Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmenden Nutzungen).

8 Regenerative Energien

Die Verwendung von Erdwärme und Solarenergie wird empfohlen.

9 Freiflächengestaltungsplan

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

10 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist aufgrund des vorangegangenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58b nicht erforderlich.

11 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch, entsprechend einschlägiger Normen, zu verlegen.

Der Ausbau der Versorgungsleitungen hat vor den Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

12 Technische Anweisungen für Baumpflanzungen

Mit Baumpflanzungen (Unterkannte Baumgrube) ist grundsätzlich 1,50 m Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen zu halten.

Im Bereich von Baumpflanzungen über der Tiefgarage ist ein Aufbau von mind. 60 cm, gemessen ab der OK Schutzestrich, herzustellen.

E VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Die Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom ...17.07.2017... die Weiterführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 b / I - neu Nr. 58 b II - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf der Weiterführung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58b / I in der Fassung vom 07.11.2017 - neu Nr. 58 b II - wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis beteiligt.
- 3 Der Entwurf der Weiterführung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58b / I in der Fassung vom 07.11.2017 - neu Nr. 58 b II - wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.
- 4 Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom die erste Änderung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 b / I - neu Nr. 58 b II - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den

Erster Bürgermeister

(Siegel)

Unterschleißheim, den

Erster Bürgermeister

(Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 58 b / II

"MISCHGEBIET MÜNCHNER RING / HILDEGARDSTRASSE"

der



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim
Landkreis München

Planinhalt: **ENTWURF**

Maßstab: 1 : 500

Plandatum: 07.11.2017

Bearbeitet: Rebecca Wezstern, Kristina Wankner

