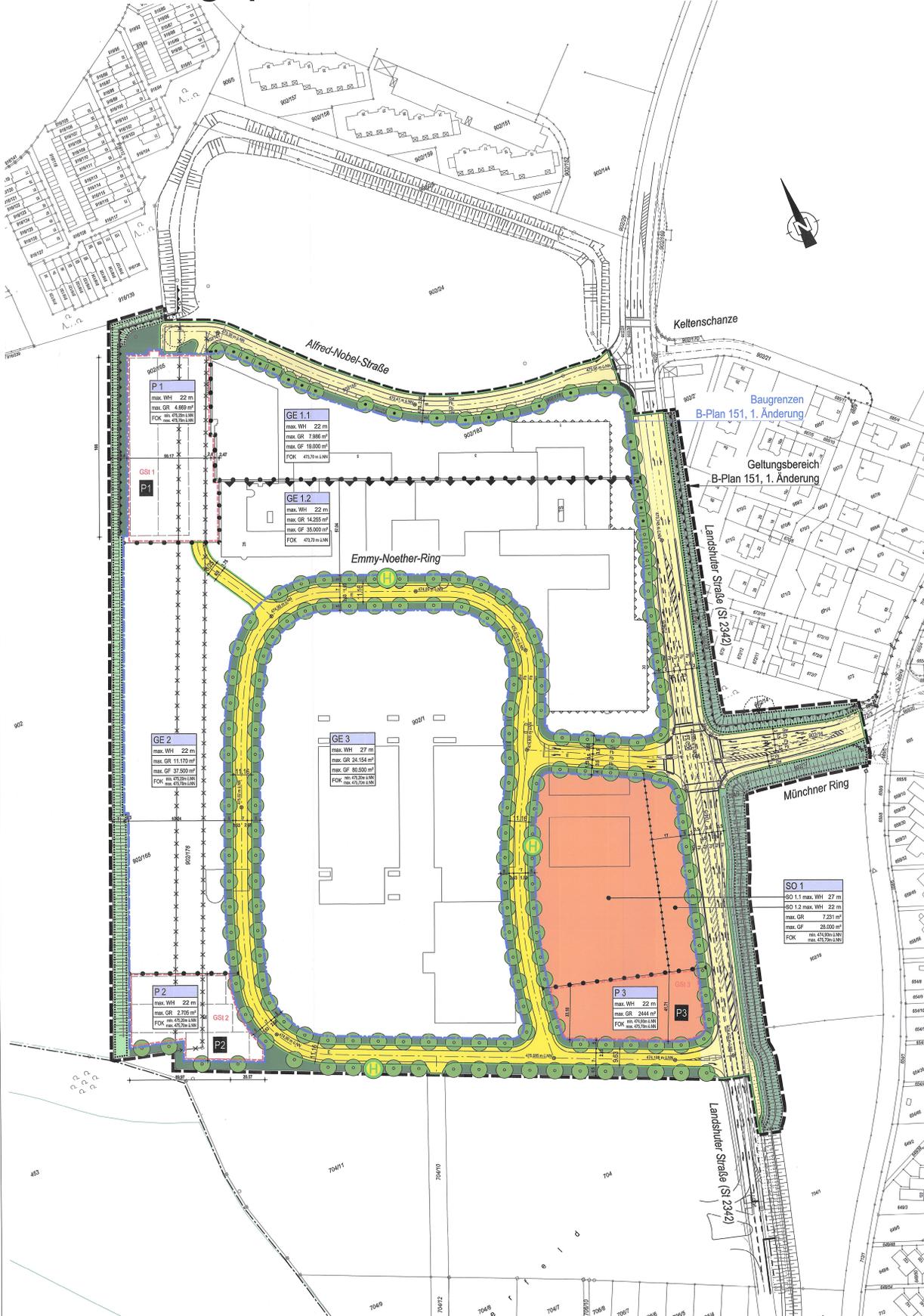


Bebauungsplan Nummer 151 mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Unterschleißheim - 1. Änderung



Aufgrund der Bay BO, der GO, des Baugesetzbuches und der BauNutzungsverordnung erlässt die Stadt Unterschleißheim für das Gebiet westlich der Landshuter Straße auf Höhe des Münchner Rings den Bebauungsplan 151, 1. Änderung mit integrierter Grünordnung als 8 e L z u g.

A : PLAN MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

01. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 151, 1. Änderung
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 bei OK Altba bzw. Traufe
04. GR 11.170 m² Grundfläche (mit Flächenangabe) z.B. GR 11.170 m²
05. GF 37.500 m² Geschossfläche (mit Flächenangabe) z.B. GF 37.500 m²
06. FOK min. 475,20m x NN max. 475,70m x NN FOK max. 475,70m x NN
07. **SO 1** Sondergebiet z.B. SO 1
08. **P 2** Parkhaus Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlage zur privaten Nutzung z.B. Parkhaus 2
09. --- Baugrenze
10. a. --- unterschiedliche Höhenentwicklung
10. b. --- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
11. --- Abgrenzung der Emissionskontingentierung
12. --- Straßbegrenzungslinie
13. **GSI 2** Fläche für Garagen in der Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Nachweis des Stellplatzbedarfs aus dem Bebauungsgebiet (z.B. Gemeinschaftsstellplatzanlage 2) z.B. unter Festsetzungen § 2 (4)
14. a. --- öffentliche Straßenverkehrsflächen
14. b. --- sonstige öffentliche Straßen
15. **H** Fläche für Bushaltestelle
16. **7** Maßkette z.B. 7,00 m
16. **ø 474,90 m** Höhenlage z.B. 474,90 m NN

- ### GRÜNFLÄCHEN
17. --- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
 18. --- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandengrün 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 Landshuter 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

- ### IMMISSIONSSCHUTZ
24. **▬▬▬▬▬** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes: **Planzeichen A**
 25. **▬▬▬▬▬** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes: **Planzeichen B**



- ### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1. Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3): In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig sind Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsgaststätten. Einzelhandel ist in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, wenn keine erhebliche raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. Bayerischen LEP-Ziel 5.1.1, d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 entsteht.
 2. Sondergebiet (SO): Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.800 m² zulässig, hierzu sind gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO mit Ausnahme der in Ziffer 1. benannten, unzulässigen Nutzungen zulässig. Weitere auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- ### 5.2 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch wird, gemäß § 11 (4) Bau NVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 (Bau NVO § 19 Abs. 4) beschriebenen Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen in gemischt genutzten Gebäuden (Parkdecks mit Büros oder Tiefgaragen unter Bürogebäuden usw.) gemäß § 21 Abs. 4 Nr. 3 Bau NVO unberücksichtigt.
 2. Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt: Wandhöhen: max. 22 m im GE 1, GE 2, GE 3, SO 1, 2, P 1, 2, P 3 Wandhöhen: max. 27 m im GE 3 und im SO 1.1 Als Bezugsenergie der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Treppentürmen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m und die Errichtung von Antennensystemen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 4,50 m abgesetzt sind. Bei der Errichtung von Treppentürmen der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Parkhäuser) ist eine Überschreitung der max. Wandhöhe um bis zu 2,00 m zulässig.
 3. Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück (in Tiefgaragen oder im Freien) oder zahnförmig im Bereich des gesamten Bebauungsgebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies kann insbesondere durch zahlenmäßige Zuordnung von notwendigen Stellplätzen in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Parkhäusern) erfolgen. Im GE 2 und im Gebiet SO 1 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festzusetzen. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu dem am nächsten liegenden Parkhaus mit Gemeinschaftsstellplatzanlage.
 4. Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Bruttogrundflächen aller Geschosse, ausgenommen Garagen- und Garagenschosse. Es ist für Räume mit den Nutzungskategorien Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Prüf- oder Testräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kinderbetreuung) sind die Richtwerte nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GSStV) heranzuziehen. Für alle Nutzungen kann aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Abschlag von 20% erfolgen. Für die Großgastronomie im GE 1.1 sind keine Stellplätze nachzuweisen, da es sich hierbei überwiegend um Beschäftigte aus dem Business Campus handelt, die bereits bei den Stellplatznachweisen der einzelnen Bauquartiere erfasst werden. Für die Beschäftigten der Großgastronomie wird für je 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz in Ansatz gebracht.
- Die notwendigen Stellplätze je GE und SO werden folgenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zugeordnet: GE 1 und GE 1.2 in GSI 1 teilweise in GSI 1 und teilweise in GSI 2 GE 2 teilweise in GSI 2 und teilweise in GSI 3 GE 3 teilweise in GSI 2 und teilweise in GSI 3 SO 1 in GSI 3
5. Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (FSt) erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Bruttogrundflächen aller Geschosse, ausgenommen Garagen- und Garagenschosse. Es ist 1 FSt je 500 m² Nutzfläche nachzuweisen. Sämtliche FSt sind oberirdisch, wetterungsgeschützt und in der Nähe des Einganges anzuordnen.

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

01. **▬▬▬▬▬** Flurstücksangabe
 02. **▬▬▬▬▬** Straßenschnur
 03. **E** Eigenes Gelände
 04. **▬▬▬▬▬** Gehweg Fahrbahn Gehweg (für Radfahrer frei)
 05. **▬▬▬▬▬** Böschung Lärmschutzwall Böschung
 06. **▬▬▬▬▬** Auflösung Flurstücksangabe
 07. **GE 2** Nutzungsschablone max. WH 22 m max. GR 11.170 m² max. GF 37.500 m² FOK min. 475,20m x NN max. 475,70m x NN
- M 1:1000

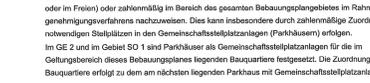
B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
 1. Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3): In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig sind Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsgaststätten. Einzelhandel ist in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, wenn keine erhebliche raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. Bayerischen LEP-Ziel 5.1.1, d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 entsteht.
 2. Sondergebiet (SO): Im Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.800 m² zulässig, hierzu sind gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO mit Ausnahme der in Ziffer 1. benannten, unzulässigen Nutzungen zulässig. Weitere auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

5.2 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch wird, gemäß § 11 (4) Bau NVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 (Bau NVO § 19 Abs. 4) beschriebenen Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen in gemischt genutzten Gebäuden (Parkdecks mit Büros oder Tiefgaragen unter Bürogebäuden usw.) gemäß § 21 Abs. 4 Nr. 3 Bau NVO unberücksichtigt.
 2. Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt: Wandhöhen: max. 22 m im GE 1, GE 2, GE 3, SO 1, 2, P 1, 2, P 3 Wandhöhen: max. 27 m im GE 3 und im SO 1.1 Als Bezugsenergie der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Treppentürmen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m und die Errichtung von Antennensystemen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 4,50 m abgesetzt sind. Bei der Errichtung von Treppentürmen der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Parkhäuser) ist eine Überschreitung der max. Wandhöhe um bis zu 2,00 m zulässig.
 3. Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück (in Tiefgaragen oder im Freien) oder zahnförmig im Bereich des gesamten Bebauungsgebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies kann insbesondere durch zahlenmäßige Zuordnung von notwendigen Stellplätzen in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Parkhäusern) erfolgen. Im GE 2 und im Gebiet SO 1 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festzusetzen. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu dem am nächsten liegenden Parkhaus mit Gemeinschaftsstellplatzanlage.
 4. Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Bruttogrundflächen aller Geschosse, ausgenommen Garagen- und Garagenschosse. Es ist für Räume mit den Nutzungskategorien Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Prüf- oder Testräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kinderbetreuung) sind die Richtwerte nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GSStV) heranzuziehen. Für alle Nutzungen kann aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Abschlag von 20% erfolgen. Für die Großgastronomie im GE 1.1 sind keine Stellplätze nachzuweisen, da es sich hierbei überwiegend um Beschäftigte aus dem Business Campus handelt, die bereits bei den Stellplatznachweisen der einzelnen Bauquartiere erfasst werden. Für die Beschäftigten der Großgastronomie wird für je 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz in Ansatz gebracht.
- Die notwendigen Stellplätze je GE und SO werden folgenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zugeordnet: GE 1 und GE 1.2 in GSI 1 teilweise in GSI 1 und teilweise in GSI 2 GE 2 teilweise in GSI 2 und teilweise in GSI 3 GE 3 teilweise in GSI 2 und teilweise in GSI 3 SO 1 in GSI 3



- ### 5.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
1. Die Gebäude sind mit Flachdächern bzw. mit leicht geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 2° auszurichten. Abweichend hiervon sind für innenliegenden Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Geschosse vom Hauptbaukörper abgesetzte, maximal 15° geneigte Dachaufbauten zulässig (Antennenaufbauten).
- ### 5.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
1. Die Gebäude sind mit Flachdächern bzw. mit leicht geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 2° auszurichten. Abweichend hiervon sind für innenliegenden Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Geschosse vom Hauptbaukörper abgesetzte, maximal 15° geneigte Dachaufbauten zulässig (Antennenaufbauten).

5.5 WERBEANLAGEN

1. An den jeweiligen Grundstückszufahrten sind Informationspläne bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter und einer maximalen Breite bis 2,5 Meter als Sondernutzungen bzw. Informationspläne und Übersichtspläne für die dort ansässigen Betriebe zulässig.
2. Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig, mit Ausnahme der Werbeanlagen nach § 11, die Anbau- oder Traufwerke darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen sind Höhen von max. 1m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Zusammenhängende Werbeanlagen sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig.
3. Bei Leuchtkästen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.

5.6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen Zufahrten zu den Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen, Bushaltestellen, Bauwerktauschen und Müllstationen zulässig.

5.7 ABSTANDSFLÄCHEN

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

5.8 GRÜNFLÄCHEN

1. Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3.380 m² mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein arbeitsfähiger Baum als Ersatz zu pflanzen. Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
2. Die im Planblatt als private Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3.480 m² mit der Zweckbestimmung „Ortsrandengrün im Westen“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein arbeitsfähiger Baum als Ersatz zu pflanzen. Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU 18/20cm. Zur Ortsrandengrünung sollten gebietsheimische Gehölze verwendet werden.
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 Laubbholz-Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Mindestpflanzhöhe: Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze ist einzuhalten: Sträucher 60-100 cm, Heister 100-200 cm.

5.9 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 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 Hänbuche Carpinus betulus Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU 18/20cm
2. Die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein standortgerechter Laubbbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume hat aus folgender Artenliste zu erfolgen: Winterlinde Tilia cordata Silberlinde Tilia tomentosa Platane Platanus acerifolia Hänbuche Carpinus betulus Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU 18/20cm
3. Im Bereich der Stellplätze wird je 10 Stellplätze ein Laubbbaum 1. Wuchsstadium zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume hat aus der jeweils aktuellen GALK-Sträucherliste zu erfolgen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten: HST, 3xv DB, STU 18/20cm. Die Größe der unterirdische Baumscheibe muss pro Baum mind. 12 m² betragen, die Baumgröße muss mind. 80 cm tall sein. Die Pflanzung ist in der der Fertigstellung der Stellplätze folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
4. Für die Befestigung der Stellplatzflächen werden ausschließlich Belege festgesetzt. Über die eine Verfestigung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Das Material für die Tragstrukturen ist so zu wählen, dass eine Verdichtung möglich ist.
5. Für die Dachflächen der Gebäude (außer Parkhäuser) wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten festgesetzt, wobei das Mindestmaß durch die in der Nutzungsschablone bestimmten Flächen je Baueinheit zu bestimmen ist. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Der Aufbaubereich darf nicht größer als 0,3 sein. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belüchtungsflächen.
6. Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von 32.516 m² sind auf den Grundstücken Fl.Nr. 11023 und 11026, Gemarkung Unterschleißheim festzusetzen. Die beiden sträflichen Flächen stellen zusammen die Fläche von 32.516 m² dar. Die wesentlichen Maßnahmen des Naturerschutzes sind die Landschaftspflege sind in einem Landschaftspflegevertrag festzusetzen. Diese Maßnahmen sollen langfristig abgeschlossen und dauerhaft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf den Flächen Fl.Nr. 11023 und 11026, Gemarkung Unterschleißheim ohne Gehölzpflanzungen ist eine Sabel-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese anzulegen, ohne Gehölzpflanzungen. Es ist autochthone Saatgut zu verwenden, für das ein Nachweis zu erbringen ist. Die Wesenflächen sind extensiv zu pflegen und zwischen pro Jahr zu mähen. Das Mähegut ist abzutransportieren und entsorgen. Nur ein Verbot der offenen Flächen zu verhindern, sind Gehölzsaatlinge wie Weiden und andere Pflanzgehölze regelmäßig mit den Wurzeln zu entfernen. Aufkommende Neophyten (z.B. Kanadische Goldrute) sind unauferfordert zu bekämpfen.
7. Für den Bebauungsplan Nr. 151 sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzusetzen. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgeschlossen und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen sind vorgezogen durchzuführen. Sie sind in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag zu sichern. Für die Umsetzung, speziell bei der Kontrolle der Quartiersgiganten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, ist eine ökologische Bauebegleitung durchzuführen:
 - VM-1: Nach anstehende Rodungsarbeiten bzw. Bauwerkentfernung vom 1. Oktober - 28. Februar.
 - VM-2: Arten- und Lebensraumbegleitung der Flachdächer mit einer Fläche der Entwicklung einer Bodenfauna ausreichend viele, variierenden Substratmächtigkeiten. Die Begrünung ist nach Herstellung der Flachdächer vorzunehmen.
 - CEF-1: Vorgezogene Anflügen von zehn Nistkästen für braunrücken Vogeleiten (Höhlen und Halbhöhlen). Die Nistkästen sind bis Ende Januar 2018 anzufügen.
 - CEF-2: Vorgezogene Anlage eines Spatennests oder Anbringung von 12 Nistkästen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Das Spatennestzentrum oder die Nistkästen sind bis Ende Januar 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.
 - CEF-3: Vorgezogene Anflügen von 8 Fledermauskästen (8 Sommer- und 2 Ganzjahresquartiere) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Die Sommerquartiere sind im Zeitraum Oktober 2017 bis März 2018 an den vorhandenen Gebäuden anzubringen. Die Ganzjahresquartiere sind bis spätestens September 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.

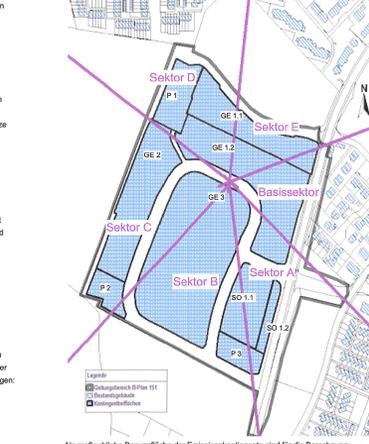
5.10 IMMISSIONSSCHUTZ

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1988) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
2. Im Planungsbereich sind schutzbedürftige Räume an den gekennzeichneten Gebäudeseiten im GE 1.1 und GE 1.2 (Planzeichen A) sowie im SO 1 an den nördlichen und südlichen Rändern des Baufeldes mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags und nachts mit schalltechnischen Vorkehrungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehlungsöffnung abgewandten Gebäudesseite belüftet werden können.
3. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weiter nach 6:00 bis 22:00 Uhr nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schallschützwürdig, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} im Emissionskontingent nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Referenzgrenze).

Planzeichen	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
GE 1.1	65	55
GE 1.2	65	55
P 1	65	55
GE 2	65	55
GE 3	65	55
SO 1.1	65	55
SO 1.2	65	55
P 2	65	55
P 3	65	55

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

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{eq} tags	Zusatzkontingent L _{eq} nachts
A	2	2
B	9	9
C	15	15
D	6	6
E	6	6



Der Bezugspunkt befindet sich bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4447447,9 m und Nord 5348741,4 m. Die Winkel der Richtungssektoren betragen (vgl. Ost 0°): Basis = 16° - 316° : Sektor A = 316° - 276° : Sektor B = 276° - 225° : Sektor C = 225° - 146° : Sektor D = 146° - 83° : Sektor E = 83° - 16° Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Antrag, Antrag auf Nutzungsänderung) und, soweit zutreffend, auch Freiheitsangelegenheiten anhand schallschuttsicher 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 1986 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauunterlagen vorzulegen. Bei Vorhaben mit offensichtlich geringen Lärm-Emissionspotenzial kann die zuständige Bau-/ Immissionschutzbehörde auf einen lärmtechnischen Nachweis verzichten.

Hinweis: Auf Grundlage der Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingente kann geprüft werden, ob in konfigurationsorientierten durch Ausschluss von Nutzungen - d.h. in Baulichen in denen aufgrund der der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass nur Betriebe und Anlagen errichtet werden können, die bei freier Schallschallabstrahlung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht überschreiten - das Kontingent gestrichen werden kann.

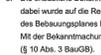
4. Zum Schutz der östlichen Nachbarschaft vor Verkehrslärm ist die im Plan gekennzeichnete Schallschutzwand (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall-Kombination, o. Ä.) entsprechend den Maßnahmen in der nachfolgenden Tabelle durchgehend entlang der Landshuter Straße und entlang des Münchner Rings herzustellen (Planzeichen B). Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwand richten sich nach der ZTV-Lärm 06_2009 abzuzeichnen.
5. Zum Schutz der nordwestlichen Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Blendwirkung ist bei dem geplanten Parkhaus P1 im GE 2 an der Nord- und Westseite 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 schallschuttsicher 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 vom 28.08.2002 zu beachten.
- Die Belichtung der Bauteile (insbesondere im Bereich der Autobahnbrücke) ist so zu gestalten, dass schutzbedürftige Nutzungen keiner unzulässigen Blendwirkung ausgesetzt werden. Als Belegungsgrundlage sind insbesondere die Ausführungen des Bay. Landesamtes für Umweltschutz, Leitlinien zur Nachbarschaft in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.
- Die DIN 18909 „Schutz von Bäumen, Pflanzensetzungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAL-LP 4 „Rechtliche bei der Anlage von Straßen, Tall-Landschaften, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind zu beachten.

- Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächenplanungsbild beizufügen. Darin enthalten sein müssen Anlagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrenzten Grundstücksflächen, Beteiligungsarten der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Dienstwegen, Anlagen und Pflanzgrößen der vorgesehenen Flächen, Aufbau, Aufbau- und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Sämtliche vorhabenbedingten Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelnetze 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.
- Für Bodenvergrünung jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DMSG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Aushubarbeiten sind von einem auf dem Altlastensort fachlich qualifizierten Ingenieur bzw. zu übernehmen. Die Verwertung / Entsorgung von Material darf nach Beurteilung des Untersuchungsgebietes durch ein Fachbüro vorgenommen werden.
- Für jeden entfallenden Baum ist ein hinsichtlich der Biodiversität gleichwertiger Baum als Ersatz zu pflanzen. Wenn aufgrund der Firmeneigenschaft oder durch auftretende Pflanzenkrankheiten bestehende vorhandene Baumarten nicht mehr gepflanzt werden sollten, können andere geeignete Gehölzarten verwendet werden.
- Die mit Pflanz- oder Erhaltungsgeld festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Es sollen gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde vom Grundrechts- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 16.07.2018 gefasst und am 16.08.2018 öffentlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 2. Die erste öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 16.07.2018 hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 28.09.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.07.2018 hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 28.09.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
 4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2018 wurde vom Grundrechts- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 10.12.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)
- Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)
- Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN
 DV PLAN GmbH
 Architekten & Ingenieure
 Im Gewerbepark C 25
 80909 Regensburg

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNGSPLAN
 Buns, Stolz & Gräbe Partnerschaft
 Nürnbergstraße 61
 80909 Regensburg

Josef Selmer
 (Leiter Städtebau, Standortkonzepte, Architektur)

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Gräbe



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GWERBEPARK WESTLICH DER LANDSHUTER STRASSE M 1:1000
 Plandatum: 10.12.2018



Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)

Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)

Unterschleißheim, den 14.12.2018
 Christoph Böck, 1. Bürgermeister (Stabschef)