

PRÄAMBEL
Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 GELTUNGSBEREICH**
[Symbol] (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 [Symbol] GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3.1 GRZ 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,9
3.2 WH 16,5 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 16,5 m
- 4 BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4.1 [Symbol] Baugrenze
- 5 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5.1 [Symbol] Straßenzweckflächen
5.2 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
5.3 [Symbol] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.4 [Symbol] Parkplatz
5.5 Ein- und/oder Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
5.6 [Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 6 GRÜNORDNUNG**
6.1 [Symbol] Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.2 [Symbol] Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.3 [Symbol] Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7 SONSTIGES**
7.1 [Symbol] 575 Höhenbezugspunkt 1 m ü. NHN, z.B. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
7.2 [Symbol] Überbauung
7.3 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
7.4 [Symbol] St Offene und überdachte Stellplätze
7.5 [Symbol] NA Nebenanlagen
7.6 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
7.7 [Symbol] TGa Tiefgaragen
7.8 [Symbol] Mögliche Böschung
7.9 [Symbol] Bereich für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Ranganlagen
7.10 [Symbol] L_{eq,t} Lärmemissionskontingente Tagwert in dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.11 [Symbol] L_{eq,n} Lärmemissionskontingente Nachtwert in dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 [Symbol] aufzunehmender Bebauungsplan Nr. 58c/ II

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 [Symbol] Grundstücksgrenze
- 2 [Symbol] 1019/10 Flurstücksnummer, z.B. 1019/10
- 3 [Symbol] Bestandsgebäude
- 4 [Symbol] bereits entfallenes bzw. zu entfallende Gebäude
- 5 [Symbol] Bestandsbäume, nach realem Kronendurchmesser gemessen
- 6 [Symbol] BP Nr. 136 angrenzender Bebauungsplan mit Nummer, z.B. BP Nr. 136
- 7 [Symbol] 14 - 20m Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG / Ausnahmestellung
- 8 [Symbol] Überbauung
- 9 [Symbol] vorgeschlagene Form der Baukörper
- 10 [Symbol] begrünte Flächen auf Baugrundstücken
- 11 [Symbol] Bestehende Parkplätze
- 12 [Symbol] Gemarkungsgrenze
- 13 [Symbol] *25,6 Geländehöhe Bestand, z.B. 476,6 m ü. NHN
- 14 [Symbol] bestehendes Straßenprofil

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**
1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)**
2.1 Im GE 1 bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe von 16,5 m auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,2 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) und die festgesetzte Wandhöhe von 12 m auf die Geländehöhe 476,3 m ü. NHN.
2.2 Im GE 2 bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe von 15 m auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,4 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).
2.3 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Altkla der aufgehenden Wand. Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch die Oberkante der Dachhaut und Dachaufbauten nicht überschritten werden.
2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Zufahrten zulässig.
3.2 Nebenanlagen gem. Planzeichen A 7,5 sind bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,2 m ü. NHN zulässig.
- 4 Fahrradstellplätze, Parkhäuser, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47 BayBO)**
4.1 Die nach Art. 47 BayBO notwendigen Kfz-Stellplätze und die gemäß Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim erforderlichen Fahrradstellplätze sind in den GE-Gebieten nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 5 Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
5.1 Die zulässige Überbauung der Straßenverkehrsfläche der südlichen Ingolstädter Straße muss eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Unterkante der Überbauung einhalten.
- 6 Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
6.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 7° zulässig.
6.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Diese sind in Kombination mit einer Dachbegrünung herzustellen.
6.3 Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Wandhöhen um 1,5 m überschreiten. Ab einer absoluten Höhe der technischen Dachaufbauten von 1,5 m sind diese einzuhäuschen. Sie sind von der Nord-, West- und Südseite um 3 m zurückzusetzen.
6.4 Im GE 1 ist eine Abgasabfuhranlage mit einer Grundfläche von maximal 1,2 m auf 1,2 m bis zu einer Gesamthöhe von 21,5 m über dem gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m ü. NHN zulässig.
- 7 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
7.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/ oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig.
7.2 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,5 m und einer Gesamtfläche bis 4,0 m² zulässig.
7.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen.
7.4 Im GE 1 sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 10 m zulässig.
- 8 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
8.1 Einfriedungen sind offen und bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig.
8.2 Einfriedungen mit durchlaufendem Sockel sind zulässig.
- 9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)**
9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Ausgleich an die anschließenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken zulässig.
9.2 Im gem. Planzeichen A 7,9 dargestellten Bereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines gleichmäßigen Gelände niveaus zum Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig.
9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum höhengleichen Anschluss der Erdgeschossniveaus von 475,45 m ü. NHN mit einer Abweichung von 20 cm zulässig.
9.4 Im Bereich des Planzeichens A 7,8 „Mögliche Böschung“ sind darüber hinaus Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m bezogen auf den gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m ü. NHN und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von bis zu 20 cm über den gem. Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 475,2 m ü. NHN zulässig.
- 10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
10.1 Die Begrünung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planarischen und festlichen Festsetzungen und entsprechend der gültigen Freiflächen- und Gestaltungsatzung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.10.8 zu entsprechen.

- 10.2 Für nicht bebauten Flächen innerhalb der Baukörper gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
- 10.3 Die gem. A.6.1 bis zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind als strapazierfähige Rasenfläche in Kombination mit Sträucherpflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.4 Wege und befahrbare Wartungswege mit wassergebundenen Belägen, sind innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen in GE 1 und GE 2 jeweils bis zu 15 % der Flächen gem. D.10.3 zulässig.
- 10.5 In den als zu begrünen festgesetzten Flächen, die ebenso gem. A 7,5 als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichnet sind, ist eine Verriegelung durch Nebenanlagen und Zuegenen bis zu einer Fläche von 60 % zulässig.
- 10.6 Im Planungsgebiet sind insgesamt mind. 35 heimische standortgerechte Laubbäume und insgesamt 20 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzungsqualität gemäß D.10.8 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
- 10.7 Für die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische, standortgerechte Bäume mit den gem. D.10.8 festgesetzten Güteanforderungen zulässig. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der gem. A.6.2 zu pflanzenden Bäume kann bis zu 2,0 m abgewichen werden.
- 10.8 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzungsgrößen erfüllen:
• Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
• Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
• Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- 10.9 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestschichtdicke von 24 m², auf sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen.
- 10.10 Flachdächer und andere geeignete flach geneigte Dachformen von Neubauten sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 15 cm vorzusehen. Neu zu errichtende Versorgungszentralen sind für diese Festsetzung ausgenommen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.
- 10.11 Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen (wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.
- 10.12 Eine Versickerung über Rigolen ist zulässig.

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanfordern, Außenräume in Wohnungen, Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Aufenthaltsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten eingehalten werden.
Bei Außenbauten von Büroräumen und Wohnungen sind die Räume und Räume ähnlicher Schutzbedürftigkeit: erf. R_{w,ext} ≥ 35 dB
Abweichend hiervon gilt für straßenparallel ausgerichtete Fassadenabschnitte an der östlichen Baugrenze von GE(1) entlang der südlichen Ingolstädter Straße bis zu einem Abstand von 25 m zur Mitte der südlichen Ingolstädter Straße ein erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß von erf. R_{w,ext} ≥ 34 dB. Bei Außenbauten von Aufenthaltsräumen und Wohnungen sind Räume ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB höhere Anforderungen. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

11.2 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete GE(1) und GE(2) sind nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche die gem. Planzeichnung festgesetzten Immissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten.
Zusätzlich zu den gem. Planzeichnung festgesetzten Immissionskontingenten, gelten die folgenden richtungsbezogenen Zusatzkontingente:
10.2 Für nicht bebauten Flächen innerhalb der Baukörper gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
10.3 Die gem. A.6.1 bis zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind als strapazierfähige Rasenfläche in Kombination mit Sträucherpflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
10.4 Wege und befahrbare Wartungswege mit wassergebundenen Belägen, sind innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen in GE 1 und GE 2 jeweils bis zu 15 % der Flächen gem. D.10.3 zulässig.
10.5 In den als zu begrünen festgesetzten Flächen, die ebenso gem. A 7,5 als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichnet sind, ist eine Verriegelung durch Nebenanlagen und Zuegenen bis zu einer Fläche von 60 % zulässig.
10.6 Im Planungsgebiet sind insgesamt mind. 35 heimische standortgerechte Laubbäume und insgesamt 20 heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzungsqualität gemäß D.10.8 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
10.7 Für die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische, standortgerechte Bäume mit den gem. D.10.8 festgesetzten Güteanforderungen zulässig. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der gem. A.6.2 zu pflanzenden Bäume kann bis zu 2,0 m abgewichen werden.
10.8 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzungsgrößen erfüllen:
• Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
• Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
• Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm

Zusatzkontingente L _{eq,t} [in dB(A)]			
nach Osten	nach Süden		
Fl.-Nr. 2116/3 2116/5	Fl.-Nr. 1019/9 1019/10	Fl.-Nr. 1019/4 1021/10	Fl.-Nr. 1021/4 1021/11
Fl.-Nr. 1017/23 (Büchenstraße 93)	Fl.-Nr. 1017/14 (Büchenstraße 85)	Fl.-Nr. 2116/13 (Am Galtberg)	Fl.-Nr. 2116/26 (Am Galtberg)
Fl.-Nr. 1019/16 (Süd-Ingolstädter Str. 64)	Fl.-Nr. 1019/15 (Hedwigstraße 11)	Fl.-Nr. 1019/4 (Hedwigstraße 1)	Fl.-Nr. 1021/10 (Hedwigstraße 1)
Theresienbogen 14	Theresienbogen 10	Theresienbogen 4	Theresienbogen 26

Richtung	Immissionsort	x-Koordinate	y-Koordinate
Norden	Fl.-Nr. 1021/11 (Feldstraße 1e)	692044,7	5350207,5
	Fl.-Nr. 1021/2 (Büchenstraße 54)	692009,1	5350249,6
	Fl.-Nr. 1017/23 (Büchenstraße 93)	692071,3	5350278,1
	Fl.-Nr. 1017/18 (Büchenstraße 83)	692075,1	5350317,6
Osten	Fl.-Nr. 1017/14 (Büchenstraße 85)	692065,6	5350347,4
	Fl.-Nr. 2116/13 (Am Galtberg)	692219,9	5350125,2
	Fl.-Nr. 2116/26 (Am Galtberg)	692242,0	5350066,5
	Fl.-Nr. 1019/16 (Süd-Ingolstädter Str. 64)	692193,4	5349982,6
Süden	Fl.-Nr. 1019/15 (Hedwigstraße 11)	692172,6	5349967,7
	Fl.-Nr. 1019/4 (Hedwigstraße 1)	692144,3	5349983,6
	Fl.-Nr. 1021/10 (Hedwigstraße 1)	692117,1	5349992,3
	Theresienbogen 14	692051,2	5350056,0
Westen	Theresienbogen 10	692059,8	5350074,7
	Theresienbogen 4	692036,5	5350137,4
	Theresienbogen 26	692013,0	5350134,6

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{eq} = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze].
11.3 Gewerbegebiete
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Immissionskontingente L_{eq} zusätzlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{eq,zus} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

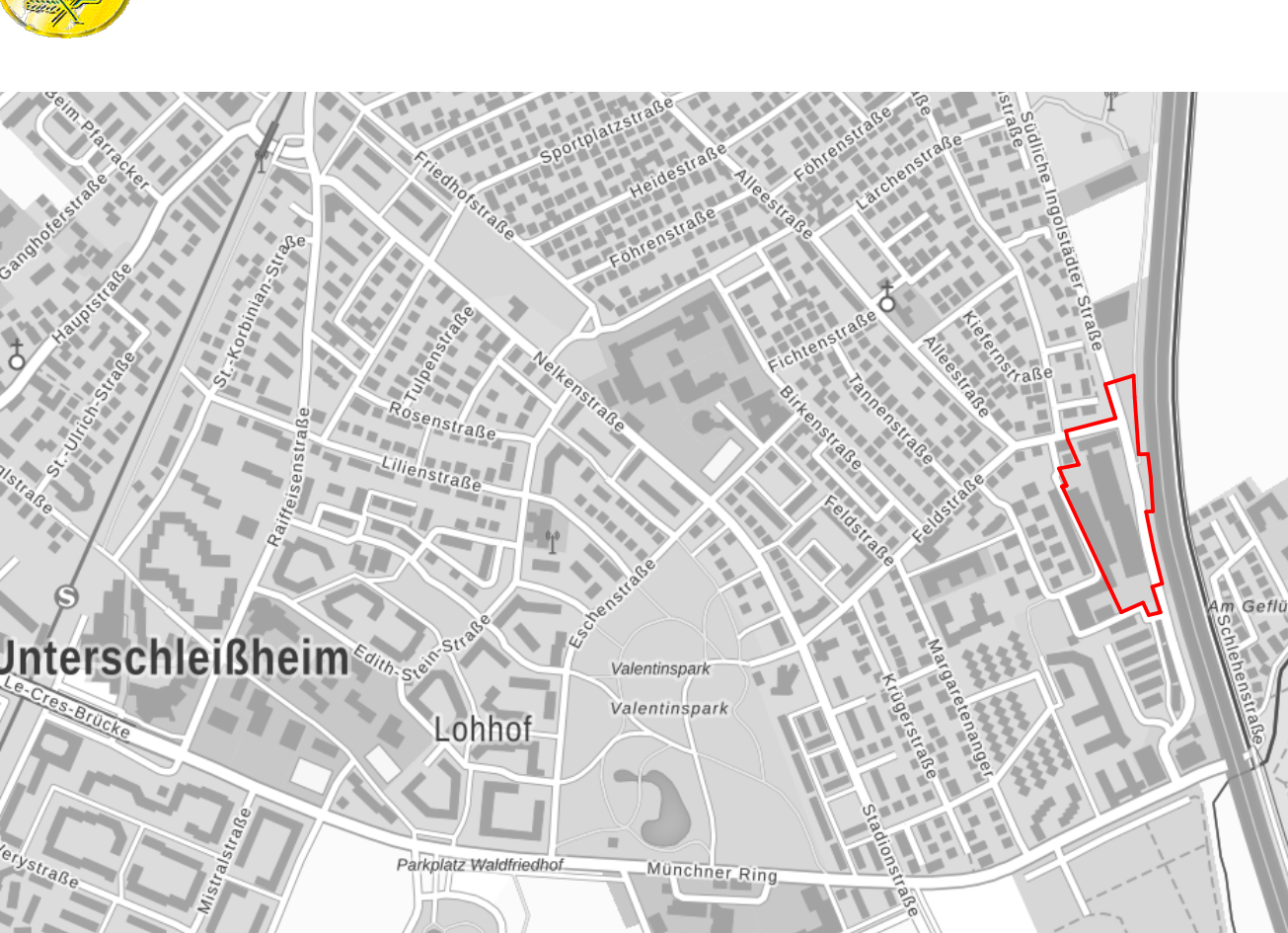
- 1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**
1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplans gültigen Fassung:
- Freiflächen- und Gestaltungsatzung (i.d.F. vom 18.10.2022)
- Fahrradstellplatzsatzung (i.d.F. vom 10.11.2017)
- Entwässerungsatzung (i. d. F. vom 13.12.2012)
- Baumschutzverordnung (i.d.F. vom 25.6.2020)
- 2 Artenschutz**
2.1 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfiederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind.
2.2 Der Einsatz von Bewegungsmeldern, anstatt von dauerhafter Gebäudebeleuchtung, wird empfohlen.
2.3 Die zu fallenden Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG festgelegten Bruf-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.

- 2.4 Vor dem Abriss des Trofahuschens in der Mitte des Planungsgebiets ist dieses von einer fachkundigen Person auf Fledermause zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Tieren bzw. Spuren eines Vorkommens sind ggf. (CEF-) Maßnahmen umzusetzen.
- 3 Grundwasser**
3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserrechtlich auszuweisen und aufgabensicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief liegen, dass ein Grundwasseraufbau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
- 4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**
4.1 Die Versickerung ist nur auf eigenem Grund zulässig. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreeV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauertem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
4.2 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragen- und -auffahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
4.3 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern.
4.4 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich der jeweiligen Bauherren, die ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
4.5 Die bestehenden Versickerungsanlagen können für die Entwässerung verwendet werden.
- 5 Bodenschutz**
5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in mehrzweckem Zustand zu erhalten und vor Versauerung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19619 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
- 6 Altlasten**
6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 7 Kampfmittel**
7.1 Bei baulichen Maßnahmen und Bodenbewegungen sind Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich.
- 8 Baumschutz**
8.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die DIN 18916 „Für Pflanzen und Pflanzarbeiten im Rahmen von Maßnahmen des Landschaftspflege sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sollen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.
- 9 Pflanzliste**
9.1 Die empfohlene Pflanzliste ist der Anlage zur Freiflächen- und Gestaltungsatzung zu entnehmen.
9.2 Pflanzung für die Dachbegrünung
Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugelköpfiger Lauch, Färberkamille, Färber-Meier, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbelklee, Schwarzor Gelbklee, Purpurgelbklee, Natternkopf, Ysop, Pechmelke, Sand-Fingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fethymne, Gewöhnlicher Thymian.
Darüber hinaus können weitere geeignete Pflanzen für eine extensive sowie intensive Dachbegrünung gepflanzt werden.
- 10 Denkmalschutz**
10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 11 Immissionschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug**
11.1 Gewerbegebiete
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Grünordnung) handelt.
- 12 Sonstiges**
12.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Stadt Unterschleißheim zur Einsicht bereit und können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Christoph Böck - Erster Bürgermeister -
..... (Siegel)

- 9. Ausgefertigt:
Stadt Unterschleißheim, den
Christoph Böck - Erster Bürgermeister -
..... (Siegel)

STADT UNTERSCHLEIßHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 58c IV "Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße"
Flurnummer 1015 TF, 2115/7, 2115/5 TF, 2112/9 TF, 2115/2 TF, 2115/4, 1017/30, 1019/3 TF, 1017, 1019/10, 1021/10, 1025/11 TF, 1017/5 und 130/39 TF.

Planstand	Stand 23.01.2023
Verfahren	2301-2023
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München