



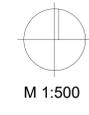
Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 1 SO Sonderniebel - Einzelhandel
 - 1.2 GEe Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GF_{max} z.B. 2000 Grundfläche in qm als Höchstmaß
 - 2.2 GF_{min} z.B. 2150 Geschossfläche in qm als Höchstmaß
 - 2.3 GR_{max} z.B. 1600 Grundfläche in qm als Höchstmaß
 - 2.4 GR_{min} z.B. 555 Grundfläche in qm als Höchstmaß
 - 2.5 GR₁ z.B. 2430 Grundfläche für Stellplätze in qm als Höchstmaß
 - 2.6 GR₁₀ z.B. 350 Grundfläche für unterbaute Tiefgarage in qm als Höchstmaß
 - 2.7 GR₁₀ z.B. 35 Grundfläche für Nebenanlagen in qm als Höchstmaß
 - 2.8 WH z.B. 6,50 Wandhöhe in m als Höchstmaß
- 3 Baulinien, Baulinien, Baugrenze**
- 3.1 Baulinie
 - 3.2 Baugrenze
- 4 Grünordnung**
- 4.1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen
 - 4.2 Fläche mit Belags- bzw. Beplantungsbindung
 - 4.3 große Bäume zu pflanzen
 - 4.4 Hecke zu pflanzen
 - 4.5 Straßenbegleitgrün
- 5 Sonstiges**
- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
 - 5.2 St Stellplätze
 - 5.3 TG Tiefgarage
 - 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)

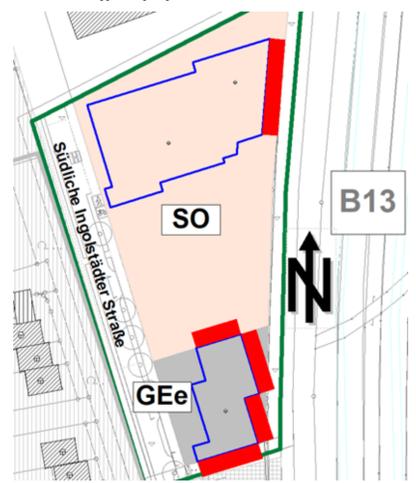


- 5.5** Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 5.6** Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrnetz zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind
- 5.7** G + R Geh- und Radfahrnetz
- 5.8** Maßzahl in m
- 5.9** Höhenmaßzahl in m
- 5.10** Bestandshöhenmaßzahl in m
- 5.11** Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m
- 5.12** Höhenmaßzahl für zulässige Abrabung/Aufschüttung ab Oberkante Fertigfußboden in m
- 5.13** W Wartungsweg des Freistaates Bayern für die Bundesstraße B13
- 5.14** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.15** Straßenbegrenzungslinie
- 5.16** Einfahrtbereich
- 5.17** Fußweg, öffentlich
- 5.18** baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalddämmmaß von R_{ext} = 40 dB
- 5.19** baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalddämmmaß von R_{ext} = 45 dB
- 5.20** Hinweis:
- 1 vorgeschlagene Form der Baukörper
 - 2 TG Rampe
 - 3 Bushaltestelle
 - 4 Bestehendes Gebäude
 - 5 Trafó
 - 6 Grundstücksgrenze
- Nachrichtliche Kennzeichnung/Darstellung**
- 1 Geltungsbereich B-Plan 58 c (außerhalb Geltungsbereich)
 - 2 Anbauverbotszone (teilweise außerhalb Geltungsbereich)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- §1 Bebauungsplan mit Grünordnung**
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.
- §2 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Im Sonderegebiet SO ist die Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes zur Nahrungsmittelherstellung gemäß §14 BauNVO zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe sind die in §8 Abs 2 Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 und Nr. 4 genannten Nutzungen, sowie die in Abs 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.
- (3) Für die südliche spezifische Grundstücksgrenze des GEe wird gemäß §22 Abs. 3 BauNVO ein Grenzabstand verpfändend festgesetzt. An der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand zulässig.
- §3 Maß der baulichen Nutzung, Bauraum**
- (1) Die hochzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Baugesetz als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF), einer Grundfläche (GR), einer maximalen Fläche für oberirdische Stellplätze (GR₁), einer maximalen Fläche für unterbaute Tiefgarage (GR₁₀) und einer maximalen Fläche für Nebenanlagen (GR₁₀) festgesetzt.
- | Baugebiet | max. GF | max. GR ₁ (Gebäude) | max. GR ₁₀ (oberirdische Stellplätze) | max. GR ₁₀ (Tiefgarage Stellplätze) | max. GR ₁₀ (Nebenanlagen) |
|-----------|----------------------|--------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| SO | 2.000 m ² | 1.600 m ² | 2.430 m ² | - | 35 m ² |
| GEe | 2.150 m ² | 555 m ² | 250 m ² | 350 m ² | 35 m ² |
- (2) Stellplätze und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß §21a Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- (3) Das Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelsbetriebe wird im Sonderegebiet SO auf maximal 1.050 m² Verkaufsfläche bzw. auf eine Bruttogeschossfläche von 2.000 m² beschränkt.
- §4 Höhenentwicklung und Abstandsflächen**
- (1) Untere Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die eingetragenen vorhandenen Geländehöhen. SO, Bezugsfläche ist 474,54 m ü. NN und GEe: Bezugsfläche ist 473,30 m ü. NN. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante oder der obere Abschluss der Wand gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauBO.
- (2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Aufbauten der technischen Gebäudeausrüstung, Sonnenkollektoren und Technikzentralen sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (max. 2,50 m) der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.
- §5 Bauliche Gestaltung**
- (1) Im GEe sowie im Sonderegebiet SO sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Die Flachdachflächen im Sonderegebiet SO und GEe sind zu begrünen. Es ist eine durchzubare Mindestentwässerung von 10 cm vorzusehen. Glasflächen sind zulässig sofern nicht über 20% der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes ausmachen.
- (3) Flächen für nicht mehr als zwei technische Anlagen (Lüftungszentralen, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.
- (4) Metall- sowie Natursteinfassaden sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

- (5) Im Sonderegebiet SO wird auf der dem Parkplatz zugewandten Seite, gemäß §23 Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise ein Vordach bis zu einer Tiefe von maximal 3,00m zugelassen. Die im §3 Satz 1 festgesetzte Grundfläche kann durch das Vordach um max. 60m² überschritten werden.
- §6 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen**
- (1) Im Sonderegebiet SO sind Nebengebäude gemäß §14 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen wird gemäß §14 Abs. 1 BauNVO das Aufstellen einer Anlage zur Sammlung von Abfällen. Diese Anlage zur Sammlung von Abfällen darf eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante nicht überschreiten und darf nur südlich des Bauraums des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs errichtet werden.
- (2) Im Gewerbegebiet GEe werden Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen ist eine Anlage zur Sammlung von Abfällen nach §14 Abs. 1 BauNVO. Für diese ist eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante zulässig. Sie ist auf der Westseite des Grundstücks, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße aufzustellen. Die in der Planzeichnung als zu begründende festgesetzte Fläche darf durch diese Anlage unterbrochen werden.
- Im gesamten Planungsgebiet wird ausnahmsweise das Aufstellen von Trafostationen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die jeweilige Größe darf 35qm nicht überschreiten.
- §7 Einfriedungen, Leitungsführung**
- (1) Im Sonderegebiet SO, sowie im Gewerbegebiet sind, zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden und Osten, sockellose Stabpfeiler vorwärts mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Als Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche anzusetzen. Holzstaketenzäune, sowie die Anbringung von Einfriedungen zur Straße hin sind nicht zulässig.
- §8 Werbeanlagen**
- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,50m und einer Gesamtfläche bis 4,00m² zulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen.
- §9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung**
- (1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist sowohl im Sonderegebiet als auch im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung gemäß Art. 47 BayBO i. V. m. GabStellV zu ermitteln und in der hierzu gekennzeichneten Fläche nachzuweisen.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauraume und der ungenutzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die in der Planzeichnung als zu begründende festgesetzte Fläche darf durch die Tiefgaragen unterbrochen werden.
- (3) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind um mindestens 0,7m, wo Bäume gepflanzt werden um mindestens 1,0m, gegenüber der jeweils vorhandenen Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Tiefgaragenabfahrten sind einseitig auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25dB aufweisen. Die Innenwände der Einhausung sind mit schallschützenden Materialien (z.B. 0,8 bei 500 Hz) zu belegen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden.
- (5) Die Dächer von Tiefgaragen einhausungen sind extern zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestpflanzhöhe von 10cm vorzusehen.
- (6) Offene Stellplätze sind als Belagflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sicherungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.
- §9a Stellplätze für Fahrräder**
- (1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim (Stand 10.11.2017) zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.
- §10 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm**
- 1. Emissionskontingent**
- 1.1 Auf den Teilflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} einschließlich des Zusatzkontingents L_{z,tag} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
- | Fläche | Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)] | | Zusatzkontingent L _{z,tag} [dB(A)] | | |
|--------|---|-------|---|-----|-----|
| | Tag | Nacht | A | B | C |
| SO | 59 | 34 | 0/0 | 0/0 | 0/0 |
| GEe | 54 | 46 | 1/1 | 1/3 | 0/0 |
- 1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat die Koordinaten X = 449915,51 und Y = 534877,63 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.
- 1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „I“ im Richtungssektor „K“, L_{eq} durch L_{eq,K} zu ersetzen ist.
- 1.4 An den nachfolgenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbe- und Sonderegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionshörschwellwert der TA Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betriebsereignissen eintritt, bzw. dass der Betriebsereignis im Sinne der TA Lärm:1998 ist.
- 2. Baulicher Schallschutz**
- 2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R_{ext} nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:
- 2.1.1 GEe, Otfassade ab 2.OG Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume Wohn- und Schlafräume R_{ext} = 40 dB R_{ext} = 45 dB
- 2.1.2 alle außer 2.1.1 Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume Wohn- und Schlafräume R_{ext} = 35 dB R_{ext} = 40 dB
- 2.2 Pflanzen (durch den Anbau festzusetzen) Schlaf- und Kinderzimmer, welche im SO ab dem 1.00 und im GEe ab dem 2.00 über die gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.



- Baubearbeiter im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Bauantrag gehörigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Bauvorschriften (BTbV), Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf eingezäunt zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf der DIN 4109-1A1:2017-01 für baufachliche Nachweise herangezogen werden.
- Bei den festgesetzten Bauelementen-Maßen handelt es sich um ein Mindestschutz nach DIN 4109-1:2016-07. Ein Schutz vor dem baulichem Einschlag ist ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_{ext} (C)), zum Beispiel R_{ext} 37 (-1; -3). dB Der Korrekturfaktor „C“, berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Baues als städtischen Straßenverkehrs. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauelemente mit Berücksichtigung des „C“-Werts erfüllt wird.
- Neben dem einseitigen Schalldämmmaß R_{ext} wird bei Bauelementen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_{ext} (C)), zum Beispiel R_{ext} 37 (-1; -3). dB Der Korrekturfaktor „C“, berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Baues als städtischen Straßenverkehrs. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauelemente mit Berücksichtigung des „C“-Werts erfüllt wird.
- §11 Grünordnung allgemein**
- (1) Die nicht als Hauszugang, Terrassen, Tiefgaragenrampe, Stellplätze oder Standort zum Sammeln von Abfällen benötigten Freiflächen sind zu begrünen. Alle zu bestehenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Im Sonderegebiet SO ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder ein mittelgroßer Baum gemäß §12 Abs. 3 Satz 1) zu pflanzen und zu erhalten. Durch Planzeichen festgesetzte Einzelbäume können angerechnet werden. Der Parkplatz des Sonderegebiets SO ist zusätzlich mit 1 Baum pro 8 Stellplätze zu begrünen. Diese sind homogen zwischen den Stellplätzen zu verteilen. Die Schnitthecke entlang der Südlichen Ingolstädter Straße ist in Carpinus betulus oder Fagus sylvatica gemäß §12 Abs. 3 Satz c) in einer Schnittreihe von 80-100cm auszuführen. Die Fläche westlich des Gebäudes bis zum öffentlichen Gehweg unterliegt einer Pflichtenbindung. Sie ist mit 5 Ligaturum vulgare Lodense pro m² in der Mindestpflanzhöhe CO 30-40 zu bepflanzen. Die Nordfassade des SO ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- (3) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe ist mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen mit bodendeckenden Grünflächen und Sollarbeitsflächen gemäß §12 Abs. 3 Satz b) zu bepflanzen.
- (4) Der Baumbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (Baumschutzzaun, Wurzelzhang o.ä.). Für Bäume, die durch die Baumaßnahmen zu begrünen sind, ist auf dem Grundstück entsprechender Ersatz vorzusehen.
- (5) Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- §12 Private Grünflächen**
- (1) Zur Begrünung sind zulässig: Gärtnische Gestaltung und naturnahe Gestaltung mit landschaftsraumtypischen Vegetationsselementen.
- (2) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.
- (3) Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell naturnahe Vegetation. Für die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sind im Geltungsbereich nur Arten gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zulässig:
- 1) Einzelbäume, Großbäume, Mindestpflanzqualität: 3-4x verpflanzt, aus weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm
- Quercus robur Steiliche
 - Fraxinus excelsior Eiche
 - Betula pendula Hängebirke
- 2) Mittelgroße Bäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Acer campestre Feldahorn
 - Aesculus hippocastanum Baumhasel
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Juglans regia Walnussbaum
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Pyrus calleryana 'Chantrelle' Haldobirne
 - Robinia pseudoacacia 'Monophylla' Robinie
 - Sorbus intermedia Mehlbeere
 - Tilia coronata 'GreenSpire' Stadt-Linde
- 3) Kleinbäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Amenlicher lamackii Felsenbirne
 - Fraxinus ornus Blumeneiche
 - Malus x 'Everest' Zierapfel
- 4) Obstbäume, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in Standardformen, bewalden Obstbäumen.
- 5) Sollarsträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100
- Cornus mas Hartweiger
 - Cornus sanguinea Roter Hartweiger
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Syringa vulgaris Flieder
- 6) Bodendeckende Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100
- Ligularia vulgare 'Lodense' Zwergliljauch
 - Potentilla fruticosa 'mandschurica' Fingerhauhauch
 - Symphoricarpos albus Schneebere
- 7) Hecken
- Die Einfriedung mit geschichteten Hecken im Bereich der privaten Grünflächen ist ausschließlich mit den in der nachfolgenden Liste genannten Arten auszuführen. Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100-120
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Fagus sylvatica Rotbuche
- 8) Bepflanzung Für die zu begründenden Nordfassaden im Sonderegebiet SO sind folgende Arten zu verwenden: *Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein
- (4) Alle zu begründenden Flächen sind spätestens in der folgenden Planperiode nach Bezugs (Benutzungsfähigkeit der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen. Genaue Festlegungen über Anbauverfahren der festgesetzten Gehölze erfolgen im Freiflächenangebotsplan.
- (5) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Planperiode in einer hinsichtlich der Biodiversität gleich- oder höherwertigen Gehölzart derselben Wachstumsklasse zu ersetzen. Mindestpflanzqualität gemäß §12 (3).
- §13 Befestigte Flächen**
- (1) Stellplätze und roteneidige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind als Belagflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sicherungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt. Zufahrts- sowie Rangierflächen zu den Stellplätzen des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs sind zulässig als Verbundsteine oder Asphalt.
- (2) Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wasserundurchlässige Beläge im Fahrbahntrass zu zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.
- (3) Terrassenbeläge sind in Holz, Naturbelassen und als grauer Beton- oder Natursteinbelag auszuführen.
- §14 Öffentliche Verkehrsfläche**
- (1) Wartungsweg Für die Wartung des Lärmschutzwalles der B13 ist ein mindestens 4 m breiter Weg entlang des Walles festzusetzen. Er darf ausschließlich für Wartung mit Kraftfahrzeugen betreten werden.
- HINWEISE**
- (1) Der anstehende Oberboden ist unter Erhaltung der Bodenqualität zu gewinnen und abseits vom Baubetrieb entsprechend DIN 19815 zu lagern. Der anstehende quartäre Kies im Untergrund ist, soweit geeignet, während der Bauphase und zur Gestaltung der Freiflächen zu verwenden.
- (2) Auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.
- (3) Auf die geltende Fachverfahrensanforderung wird hingewiesen. Die Komposition von sämtlichen organischen Abfällen soll grundsätzlich auf privaten Grundstücken erfolgen.
- (4) Die Nutzung alternativer Energien (z.B. Solarenergie, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.
- (5) Wir empfehlen für alle Baumpflanzungen ausweichend späterer, durchwurzelbaren Raum zu schaffen, um eine gesunde Entwicklung zu fördern und Geld für Pflege und Unterhalt einzusparen. Die Mindestgröße der Baumscheiben sollte 16 m² nicht unterschreiten, die Mindesttiefe in nicht unterbauten Bereichen sollte laut FLL 1,50 m betragen, also sollten Bäume einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m² erhalten. Großbäume besser noch bis 38 m². Die Baumscheiben sind auszuregen, z.B. als Vegetationsflächen, Schotterrasenflächen oder mit Baumschutznetzen auszurichten. Eine Baumscheibe kann jedoch eine deutlich geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkleinerung nach ZTV-Negativ-Maß erfolgt. Angrenzend an Verkehrsflächen sollte ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleisten sein.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächenangebotsplan gemäß dem Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Januar 2001 vorzulegen.
- Umgang mit Niederschlagswasser: Grundstücks ist anfallendes, unversichertes Niederschlagswasser vor Ort über die bebauten Oberflächen zu versickern, sofern diese aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen nicht möglich ist. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Begrünung des Niederschlagswassers über Sickerflächen ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden kann. Die Emissionskontingente für Baugelände sollen zusätzlich auch die Sicker- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt bzw. den Grundwasserstand berücksichtigen.
- Altem:**
- Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist eine baufachlich eingeführte DIN Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den

- Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Begrünung von Dächern
 - Regenrinnen und -zisternen
 - Oberirdische Regenwasserabfuhr
 - Grünflächen
 - Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)
- (8) Es ist eine betriebliche Versicherung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der bebauten Bodenzone vorzunehmen (bewässerte Seitenrinnen, Mulden, Schottermulden).
- (9) Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollen in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserabfluss möglichst zu erhalten.
- (10) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Merkblatt B133 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweise der Gewässerverträglichkeit) der DWA.
- (11) Zu Bauverhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollte sie aufrechterhalten und wasserrechtlich bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HGW) ausgeführt werden.
- (12) Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München auf dem Flurstück Nr. 1052/2 nachzuweisen.
- (13) Denkmalschutz: Ist der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 17 DstGG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.
- Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen.
 - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodenschichten durchzuführen. Die Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.lfd.bayern.de/m Medien_Note_0002_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - Mit den baulich erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- (14) Zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht oberbaut werden. Bei Befliegungen ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50m, sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.
- (15) Die in der Festsetzung genannten DIN Vorschriften können im Bauplan der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 gefasst und in seiner Sitzung am 24.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 139 "Holerner Feld" genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2008 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2009 bis 07.05.2009 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2010 wurde die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2010 bis 09.09.2010 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2008 wurde gemäß §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 05.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (4 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 11.02.2011 bis 14.03.2011 statt.
5. Am 08.06.2015 wurde im Grundstücks- und Bauausschuss die Weiterführung des Bebauungsplans mit Begründung die Errichtung eines Hotels (Bauordnungsplan im Gewerbegebiet) beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2018 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 25.01.2019 bis 26.02.2019 im Rathaus erneut öffentlich ausgesetzt (3 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 25.01.2019 bis 26.02.2019 statt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.06.2019 bis einschließlich 26.06.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (4 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 05.06.2019 bis 26.06.2019 statt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.06.2019 bis einschließlich 26.06.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (5 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 06.06.2019 bis 26.06.2019 statt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 26.08.2019 bis einschließlich 26.08.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (6 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von bis statt.
10. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 139 "Holerner Feld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Unterschleißheim, den
Siegel Christoph Bock, 1. Bürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139 "Holerner Feld" wurde am öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Unterschleißheim, den
Siegel Christoph Bock, 1. Bürgermeister



Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim · fon 089.31009.0 · fax 089.31037.05

Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 139 - Hollerner Feld

Übersichtplan

Projekt

Planmaß: 1:500 Datum: 25.07.2019

Bebauungsplan

www.lueberlandtschaftsarchitektur.de

Landchaftsarchitektur

Werner Hofmaler Dipl.-Ing. FH Architekt

Peter Gosner Architekt GmbH COGNAR Planungsbüro VDA

Werner Hofmaler Dipl.-Ing. FH Architekt

Peter Gosner Architekt GmbH COGNAR Planungsbüro VDA

Christoph Bock, 1. Bürgermeister