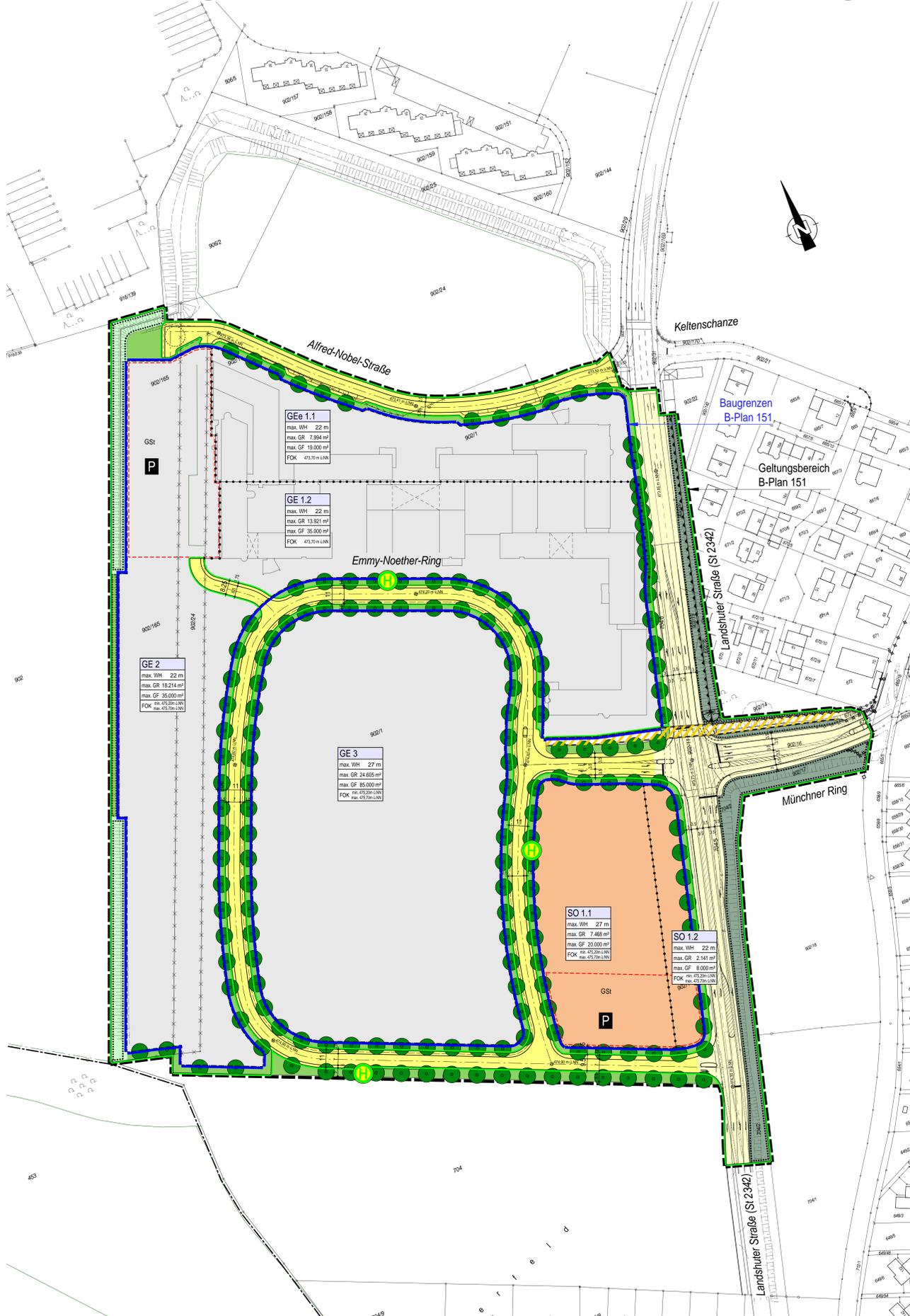


# Bebauungsplan Nummer 151 mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Unterschleißheim



## A : PLAN MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

### ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 01. ——— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 151
- 02. ——— Baugrenze
- 03. —••••• Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Wandhöhen, oder Abgrenzung unterschiedlicher Lärmnutzung
- 04. ——— Straßenbegrenzungslinie

#### 05. NUTZUNGSCHABLONE

GE 2	
max. WH	22 m
max. GR	18.214 m <sup>2</sup>
max. GF	35.000 m <sup>2</sup>
FOK	min. 475,20 m ü NN max. 475,70 m ü NN

GE	Gewerbegebiet	z.B.	GE 2
GEe	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Lärmnutzung	z.B.	GEe 1.1
max. WH 22 m	maximale Wandhöhe von z.B. 22m FOK EG bis OK Attkä bzw. Traufe	z.B.	max. WH 22 m
GR	Grundfläche (mit Flächenangabe)	z.B.	GR 18.214 m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche (mit Flächenangabe)	z.B.	GF 35.000 m <sup>2</sup>
FOK	Fertige Fußbodenoberkante	z.B.	FOK min. 475,20 m ü NN FOK max. 475,70 m ü NN
SO	Sondergebiet	z.B.	Sondergebiet 1.2

- #### 06. P
- 06. — P — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zur privaten Nutzung
  - 07. — GE — Gewerbegebiet
  - 08. — SO — Sondergebiet Einzelhandel
  - 09. — — öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 10. — — private Straßenverkehrsflächen
  - 11. — — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerunterführung
  - 12. — H — Fläche für Bushaltestelle
  - 13. — 11,00 — Maßkette z.B. 11,00 m
  - 14. — 473,73 m ü NN — Höhenlage z.B. 473,73 m ü NN

- #### GRÜNFLÄCHEN
- 15. — — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegrünung
  - 16. — — Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandbegrünung im Westen
  - 17. — — Private Grünfläche Zweckbestimmung: keine

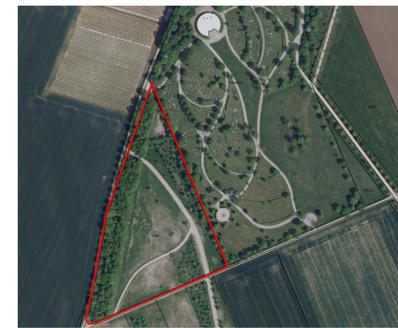
#### MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 18. — • — Erhaltung von Bäumen hier: Bäume entlang der Landshuter Straße
- 19. — • — Anpflanzung von Bäumen hier: Bäume entlang der Straßen
- 20. — ••••• Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Stäuchern
- 21. — ••••• Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern
- 22. — — Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen A**
- 23. — — Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen B**

#### ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 01. — — Flurstücksgrenze
- 02. — — Straßenseite
- 03. — — Gehweg
- 04. — — Fußweg
- — kombinierter Geh-/Radweg
- — Auflösung Flurstücksgrenze

M 1:1000  
Aufgrund der Bay BO, der GO, des Baugesetzbuches und der Bauunterschiedsverordnung ersetzt die Stadt Unterschleißheim für das Gebiet der bisherigen Bebauungspläne 73a und 73b die Gemarkung Unterschleißheim den Bebauungsplan 151 mit integrierter Grünordnung.



Lageplan der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1056 Gemarkung Unterschleißheim M 1:2500

## B : FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
  - 1. Gewerbegebiete – GE (Ge 1.1 bis GE 3) – nicht zulässig sind:
    - Vergnügungsaltern, Tankstellen, selbständige Lagerhäuser
    - Spektionen und Lagerplätze
  - 2. Sondergebiete – SO (SO 1.1 und SO 1.2) – zulässig sind:
    - Einzelhandelsbüro und Dienstleistungsparken

### § 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Grundflächen und die Geschossflächen der baulichen Anlagen werden je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt. Parkhäuser und Tiefgaragen werden nicht in Ansatz gebracht.
- (2) Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt: Wandhöhen: max. 27 m im GE 1.1, GE 1.2, GE 2, SO 1.2; Wandhöhen: max. 27 m im SO 1.1, GE 3
- (3) Im SO 1.1 und SO 1.2 sind folgende Einzelhandelsortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:
  - Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
  - Drogeriegeschäft mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
  - Getränkemarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
 Die maximale Gesamtverkaufsfäche für alle Sortimente wird mit 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (4) Im GE 2 und in den Gebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplätze für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festgesetzt. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu der am nächsten liegenden Stellplatzanlage.
- (5) Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Tiefgaragegeschosse. Es ist für Räume mit den Nutzungsarten Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Profi- oder Teaträume 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kinderbetreuung) sind die Richtwerte nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen. Für alle Nutzungen kann aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein weiterer 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.
- (6) Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (FS) erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Tiefgaragegeschosse. Es ist 1 FS je 750m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen. Sämtliche FS sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe des Einganges anzuordnen.

Als Bezugspunkt der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüber hinaus ist die Errichtung von Technikanlagen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 3 m und die Errichtung von Anstrichbedachungen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 6 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 5 m abgesetzt sind.

### § 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

GE 1.1, GE 1.2	FOK 473,70 m ü NN (Bestand)
SO 1.1, SO 1.2	FOK min. 475,20 m ü NN (Bestand)
GE 2, GE 3	FOK max. 475,70 m ü NN (Bestand)

### § 4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern bzw. mit leicht geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen. Abweichend hiervon sind zur innenliegenden Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Geschosse vom Hauptbaukörper abgesetzte, stärker geneigte Dachaufbauten zulässig (Anstrichbedachungen).
- (2) Zur städtebaulichen Ordnung werden die maximalen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:
  - SO 1.1: max. Gebäudehöhe: 100 m
  - SO 1.2: max. Gebäudehöhe: 100 m
  - GE 2: max. Gebäudehöhe: 140 m
  - GE 3: max. Gebäudehöhe: 160 m

### § 5 WERBEANLAGEN

- (1) An den jeweiligen Grundstückzufahrten sind Informationspläne bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter und einer maximalen Breite bis 2,5 Meter als Sammelanlagen bzw. Informationspläne und Übersichtstafeln für die dort ansässigen Betriebe zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig. Die Attkä oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen sind Höhen von max. 1 m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zusammenhängende Werbelogos sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig.
- (3) Bei Leuchtkästen sind Blink- und Wechsellicht zulässig.

### § 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### § 7 ABSTANDSFLÄCHEN

Im GE und SO ist eine Tiefe von 0,25 H zulässig, jedoch nicht weniger als 3 Meter.

### § 8 GRÜNFLÄCHEN

- (1) Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 5.500 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung im Westen“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein artengleicher Baum als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
- (2) Die im Planblatt als private Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3.490 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung im Westen“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein artengleicher Baum als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm.
- (3) Die im Planblatt als Grünfläche mit der „Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern“ festgesetzte Fläche ist anzupflanzten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Fläche ist mit heimischen, dem Standort angepassten Laubbholz-Sträuchern zu bepflanzen. Nachgehölze sind unzulässig. Mindestpflanzhöhe: Pro m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Grünfläche ist anzuhalten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm.
- (4) Der private Grünflächenanteil der Gesamtfläche der Gewerbegebiete hat mindestens 30 % zu betragen. Diese Fläche darf nicht unterbart werden.

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

- (1) Die im Planblatt zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Abstand der Bäume in einer Baumreihe beträgt zwischen 15m und 30 m. Die Auswahl der Bäume hat aus folgender Artenliste zu erfolgen:
  - Winterlinde Tilia cordata
  - Silberlinde Tilia tomentosa
  - Platane Platanus acerifolia
  - Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm

## C : HINWEISE

- (2) Die im Planblatt mit Erhalt festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenden Baum ist ein standortgerechter heimischer Laubbbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume hat aus folgender Artenliste zu erfolgen:
  - Winterlinde Tilia cordata
  - Silberlinde Tilia tomentosa
  - Platane Platanus acerifolia
  - Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm
- (3) Parkartige Grünflächen mit Biotopcharakter mit einer Größe von 11.500 m<sup>2</sup> verteilt über das Gebiet werden festgesetzt. Die Flächen werden naturnah gepflegt. Sie werden als Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets festgesetzt. In den Grünflächen sind Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume l. Wuchsortung ist so zu bemessen, dass pro 200 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein Baum nachgewiesen werden kann (Straßenbäume werden nicht angerechnet). Die Auswahl der Bäume hat aus folgender Artenliste zu erfolgen:
  - Platanus acerifolia
  - Quercus robur
  - Winterlinde Tilia cordata
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Spitz-Ahorn Acer platanoides
  - Platane Platanus acerifolia
  - Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm, Föhren Solitär, 3xv DB, STU 25/30cm
- (4) Im Zentrum des Gebiets wird eine naturnahe Teichanlage mit einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. 70 % der Teichfläche (2.100 m<sup>2</sup>) werden als Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebiets festgesetzt.
- (5) Eine 20 m breite parkartige Grünfläche mit einer Größe von 2.430 m<sup>2</sup> wird als Verbindungsrindri zwischen der bestehender Ortsrandbegrünung im Westen und den Grünflächen im Zentrum festgesetzt. Die Fläche wird naturnah gestaltet. Sie wird als Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebiets festgesetzt.
- (6) Im Bereich der Stellplätze wird je 10 Stellplätze ein Laubbbaum l. Wuchsortung festgesetzt. Die Auswahl der Bäume hat aus der jeweils aktuellen GALK-Strassenbaumliste zu erfolgen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist anzuhalten: HST, 3xv DB, STU 18/20cm. Die Pflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Stellplätze folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
- (7) Für die Befestigung der Stellplatzflächen werden ausschließlich Beläge festgesetzt, über die eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Das Material für die Tragschichten ist so zu wählen, dass eine Versickerung möglich ist.
- (8) Auf 30 % der Dachflächen der Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, der Abflussbeiwert darf nicht größer als 0,3 sein. Die Dachbegrünung ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsfächer.
- (9) Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von 14.733 m<sup>2</sup> werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1056, Gemarkung Unterschleißheim festgesetzt. Auf der Fläche stehen heimische Solitärgehölze und flächige heimische Gehölzgruppen. Auf gehölzfreien Flächen wurden unterschiedliche standortangepasste Wessengesellschaften angelegt.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Unterschleißheim am 11.02.2016 gefasst und am 22.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Form einer Informationsveranstaltung am ..... stattgefunden. In der Zeit vom ..... bis ..... lagen die Unterlagen zur Einsichtnahme aus (§ 3 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat der Stadt Unterschleißheim am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Unterschleißheim, den ..... (Christoph Bock, 1. Bürgermeister) (Siegel)
5. Aufgefertigt: Unterschleißheim, den ..... (Christoph Bock, 1. Bürgermeister) (Siegel)
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Unterschleißheim, den ..... (Christoph Bock, 1. Bürgermeister) (Siegel)

### § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vorzusehen.
- (2) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume und Ähnliches an den gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Verkehlärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (8:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>eq</sub> im Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschritten (Relativanzahl) ist.

Richtungskategorie	Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> tags	Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> nachts
A	2	10
B	5	10
C	15	5
D	0	0
E	5	5



Der Bezugspunkt befindet sich bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4467447,9 m und Hoch 5348741,4 m. Die Winkel der Richtungskategorien betragen (bzgl. Ost = 0°): Basis = 18° - 318°; Sektor A = 318° - 274°; Sektor B = 274° - 225°; Sektor C = 225° - 146°; Sektor D = 146° - 83°; Sektor E = 83° - 18°. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf Immissionen 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 Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf den Nachweis verzichten.

Hinweis: Auf Grundlage der o.g. Tabelle kann geprüft werden, ob in kontingenten Teilflächen durch Ausschluss von Nutzungen - d.h. in Baufächern in denen aufgrund der Art der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass nur Betriebe und Anlagen errichtet werden können, die bei freier Schallausbreitung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht ausschöpfen - das Kontingent gestrichen werden kann.

- (4) Zum Schutz der östlichen Nachbarschaft gegen Verkehrsärmis ist die im Plan gekennzeichnete Schallschutzwand (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall Kombination, o. Ä.) mit einer Absoluthöhe von 479 m ü NN, entlang der Landshuter Straße herzustellen (Planzeichen A). Zudem ist eine Lärmschutzwand (Planzeichen B) an der Einmündung Münchner Ring entlang der Fußgängerunterführung auf der nördlichen Seite zu errichten. Die Abschirmung muss durchgehend ohne Unterbrechung nördlich der Unterführung mindestens 5,0 m ü Gelände betragen. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwände richten sich nach der ZTV-Lsw 06 „absorbierend“.

**Planungsstand: 16.01.2017**

**STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

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



Unterschleißheim, den ..... Erster Bürgermeister Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim, den ..... Unterschleißheim, den .....

Planfertiger Bebauungsplan Planfertiger Grünordnungsplan