

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Abgrenzung
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Geltungsbereich
  - 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 besteht aus dem Teilgeltungsbereich A, westlicher Teilgeltungsbereich, der den Bereich Bergstraße umfasst und dem Teilgeltungsbereich B, östlicher Teilgeltungsbereich, der den Bereich Robert-Koch-Weg / St.-Benedikt-Straße umfasst. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs A die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67, bekannt gemacht am 07.04.1988 und innerhalb seines Geltungsbereichs B die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9, bekannt gemacht am 25.05.1981.
  - 2.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 2.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 2.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 3.1 Fuß- und Radweg
  - 3.2 Fußweg
  - 3.3 Personenüberführung
  - 3.4 Überführung 476,50
  - 3.5 Fläche für eine überdachte Anlage zum Abstellen von Fahrrädern
  - 3.5.1 Überdachte Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern und nicht-überdachte Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" allgemein zulässig.
  - 3.6 Fläche für Aufzug
  - 3.7 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird geregelt, dass die Anlage und Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R im Bereich der gewidmeten Bahnhöfen bis zum Eintritt der Freistellung von den Bahnbetriebszwecken unzulässig ist. Als Folgenutzung wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R planungsrechtlich gesichert.
- Regelungen zur Eingrünung
  - 4.1 öffentliche Grünfläche, Parkanlage
  - 4.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist parkartig mit Wiesenansätzen, Einzelbäumen oder Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische autochthone Pflanzen zu verwenden. Nutzungstypische Anlagen und Einrichtungen sind zulässig. Pflanzqualität: Strauch 3xv, 120-150 cm. Jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen. Pflanzabstand max. 1,8 m \* 1,8 m. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuzordnen.
  - 4.2 Bäume mit Erhaltungsbinding
  - 4.2.1 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv, Db, STU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Die Nachpflanzung muss in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchgeführt werden.

- Baum-pflanzungen
  - 4.3 An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch 3xv, Db, STU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom festgelegten Standort kann in der Örtlichkeit bis zu 2,0 m abgewichen werden. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch 3xv, Db, STU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
- Flächen-pflanzungen
  - 4.4 Die nicht befestigten Bereiche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, insbesondere die Böschungen der Rampenanlagen, sind nach Abschluss der Bauarbeiten flächig mit freiwachsenden, locker aufgebauten und höhengestufteten Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische autochthone Pflanzen zu verwenden in der Pflanzqualität Strauch 3xv, 120-150 cm. Jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen. Pflanzabstand max. 1,8 m \* 1,8 m. Die Pflanzungen sind von Pflanzzeile zu Pflanzzeile versetzt anzuzordnen.

## C. Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 156/4 Flurstücksnummer, z.B. 156/4
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- 17 Hausnummer, z.B. 17
- Baumbestand, der entfernt werden kann
- sonstiger, ortsbildprägender Baumbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- sonstige Baum-Neupflanzung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- funktionale Gliederung der Straßenverkehrsflächen
- Entwurf Vorhabensplanung "Barrierefreier Ausbau Bahnhofszuwegung"
- Böschung
- Grundstückszufahrten / -zugänge
- bestehende Gas-Hochdruckleitung

## D. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
  - 11 Planfestgestellt und zu Bahnzwecken gewidmete Fläche der Bahnstrecke 5500 München-Regensburg.



## E. Textliche Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 302 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
- Die genaue Ermittlung des HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen im Planungsgebiet sollte durch ein Gutachten eines von dem Bauherrn beauftragten, fachkundigen Ingenieurbüros erfolgen. Bauliche Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftrittsrisiko auszublenden.
- Das Versichern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die dazugehörigen "Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiv anzuwenden ist.
- Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Insbesondere sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- Sickerschächte sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu bemessen und zu errichten. Dabei ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickerversuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen. Grundwasserstehende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt München unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen, wie Bauwasserhaltungen und Bohrungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere auf den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG, die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG und auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG hingewiesen.
- Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Unterschleißheim altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet ergeben. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Ausgrabungen, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittelteilungsbericht gem. Art. 1 Bay BodSchG).
- Hinsichtlich der bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen und tief verlaufende Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von geeigneten Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke, wie z.B. das DWA-Merkblatt M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Januar 2013, wird hingewiesen.
- Auf die Ergebnisse folgender Fachgutachten und Planungen wird hingewiesen:
  - "Baugrundgutachten und geotechnische Beratung", Dr. Spang Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. P36.4440 vom 22.06.2015
  - "Landschaftspflegerischer Begleitplan", Terrabiota Landschaftsarchitekten, Erläuterungsbericht vom 26.07.2016
  - "Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung", Terrabiota Landschaftsarchitekten, 28.07.2016
- Hinweise zur konkreten Vorbereitung und Baudurchführung der in der Planfolge zulässigen Vorhaben:
 

Die Planungen / Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen sind der DB Netz AG zur Kenntnisnahme und Stellungnahme vorzulegen.

Für die Gesamtbaumaßnahme ist mit der DB Netz AG vor Baubeginn eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen. Die Standsicherheit der Fahrleitungsmasten muss während der Baumaßnahmen stets gewährleistet sein. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,0 m um die Fahrleitungsmasten nicht verändert werden. Bei einer Unterschreitung des maßgeblichen Abstandes ist ein geprüfter statischer Nachweis vom Veranlasser vorzulegen.

Durch die Baumaßnahmen kann die Sicherheit von Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes beeinträchtigt werden, weshalb die statisch geprüften Planungen dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gemäß Verwaltungsvorschrift über die Bauaufsicht (BAU), 3-fach durch einen EBA-Bauvorlageberechtigten zur bautechnischen Prüfung vorzulegen sind. Der zu beauftragende Prüfingenieur muss beim EBA als Sachverständiger anerkannt sein.

Mit den Bauarbeiten darf aufgrund der Gleisnähe erst begonnen werden, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen getroffen sind. Die Arbeiten in Gleisnähe sind gemäß RII 132.0118 in Verbindung mit der GUV-V D 33 und GUV-R 2150 durchzuführen. Die erforderlichen Absprachen und Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig vorher abzustimmen.

Zur Koordinierung der technischen und betrieblichen Eisenbahnbelange im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen hat der Antragsteller / Bauherr eine bei der DB Netz AG zugelassene Fachkraft auf eigene Kosten zu bestellen. Diese hat während der gesamten Bauarbeiten die Aufgaben der Bauüberwachung seitens der DB Netz AG zu übernehmen. Sie ist im Rahmen ihrer Gesamtaufgaben insbesondere auch für die Gewährleistung der Betriebssicherheit verantwortlich. Sie darf nicht Angehöriger des bauausführenden Unternehmens oder dessen Unterunternehmens sein. Die Fachkraft muss die Funktionsausbildung zum Bauüberwacher Bahn sowie zur Sicherungsaufsicht gemäß RII 046.2753 und RII 046.2131 bzw. § 6 VVBauEBA nachweisen und muss nach diesen Richtlinien von der DB Netz AG sowie vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) entsprechend anerkannt sein.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe der Bepflanzung zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 2,50 m. Die erforderlichen Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit vom bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, Anpflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden oder gänzlich zu entfernen.

- Belange des Artenschutzes
 

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird hingewiesen.

Bei notwendigen Gehölzentrümmern dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachgutachtens "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung", beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 153 unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung und des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Vorhaben sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Der Gehölzbestand bewirkt, dass Fledermäuse die Bahnstrecke relativ hoch überfliegen. Die Rodung der Gehölze kann dazu führen, dass Fledermäuse die Bahnstrecke niedriger überfliegen und sich hierdurch die Gefahr von Kollisionen mit Zügen erhöht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollte möglichst rasch wieder ein durchgängiger, bahnbegleitender Gehölzstreifen geschaffen werden, um diese Gefahr zu vermindern.

Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.

- Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-IP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

- Pflanzenliste (Vorschlag)
 

Bei der Auswahl von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen (Straßen, Wege, Höfflichkeiten usw.) sollten die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.

- Bäume:
- |                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Acer campestre - Feld-Ahorn      | Acer platanoides - Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Quercus robur - Stiel-Eiche    |
| Prunus avium - Vogel-Kirsche     | Prunus padus - Trauben-Kirsche |
| Salix caprea - Sal-Weide         | Sorbus aucuparia - Eberesche   |
| Tilia cordata - Winter-Linde     |                                |
- Sträucher:
- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Amelanchier ovalis - Felsenbirne      | Cornus mas - Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea - Roter Hartfriesel  | Corylus avellana - Hasel               |
| Euonymus europaeus - Pfaffenröhren    | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche     |
| Rhamnus frangula - Faulbaum           | Rosa spec. - Wild-Rosen                |
| Sambucus nigra - Holunder             | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |  |

- Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Unterschleißheim zur Einsichtnahme bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

- Auf eine Darstellung der Abgrenzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 67 "Bergstraße / St.-Ulrich-Straße", in Kraft getreten am 07.04.1988 und des Bebauungsplans Nr. 9 "St.-Benedikt-Straße", in Kraft getreten am 25.05.1981 wurde zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit der Planzeichnung verzichtet.

## F. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Barrierefreier Ausbau Bahnhofszuwegung Bergstraße und Robert-Koch-Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan Nr. 153 "Barrierefreier Ausbau Bahnhofszuwegung Bergstraße und Robert-Koch-Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- |                             |          |  |
|-----------------------------|----------|--|
| Unterschleißheim, den ..... | (Siegel) | Christoph Böck<br>Erster Bürgermeister |
| Unterschleißheim, den ..... | (Siegel) | Christoph Böck<br>Erster Bürgermeister |
| Unterschleißheim, den ..... | (Siegel) | Christoph Böck<br>Erster Bürgermeister |



Regierungsbezirk Oberbayern  
Landkreis München

## Bebauungsplan Nr. 153 "Barrierefreier Ausbau Bahnhofszuwegung Bergstraße und Robert-Koch-Weg" mit integrierter Grünordnung

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

gefertigt am: 20.02.2017

Bearbeitung:

Bauräume | Netzwerk  
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur  
Nikolaus Brandmair  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Sedanstraße 14 Rgb.  
81667 München  
T 089 189 202 70  
brandmair@bauraeume.de

**Vorabzug**  
09.02.2017

Plangeber:

**Stadt**  
**Unterschleißheim**

Planen | Bauen | Umwelt

Rathausplatz 1  
85671 Unterschleißheim  
T 089 310 090