## A. Bebauungsplanzeichnung M 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand April 2016
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 d, bekannt gemacht am 13.10.2005, und des Bebauungsplans Nr. 90 d l, bekannt gemacht am 26.01.2012, durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

2. Regelungen zur Art der Nutzung

2.1 Sonstiges Sondergebiet
2.1.1 SO — Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel - Discounter.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgers. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Discounters mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche gemäß Ziffer 2.1.4 des Betriebes maximal 1.200 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß Ziffer 2.1.2 geführt werden, wobei das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Ziffer 2.1.3 handelt, maximal 20 % der Verkaufsfläche des Betriebes einnimmt.
2.1.2 Als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.
2.1.3 Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten im Sinne dieser Festsetzung folgende Sortimente: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie- und Parfumwaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik -"braune Ware"-, Haushaltselektronik - "weiße Ware"- , Computer und Zubehör, Foto, Film), Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Uhren und Schmuck.
2.1.4 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Betriebes einschließlich der Kassen-, sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfanges und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc. sowie außen liegende Unterstellflächen für Einkaufswagen.
2.1.5 Zulässig sind außerdem die betriebsnotwendigen Lager-, Sozial- und Büroflächen, sowie die notwendigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.

3. Ergänzende Regelungen zur Art der Nutzung

3.1 Immissionsschutz
3.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO "großflächiger Einzelhandel - Dicounter" sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{WA,im}$" von 60 dB (A) / m² tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und $L_{WA,im}$" von 45 dB (A) / m² nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht überschreitet.

4. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und zur Höhe

4.1 Maß der baulichen Nutzung
4.1.1 GR 2.500 — Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festetzung einer Grundfläche GR 2.500 m² als Höchstmaß geregelt.
4.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

4.2 Wandhöhe
4.2.1 $WH_I$ 7,50 — Die maximal zulässige Wandhöhe $WH_I$ wird mit 7,50 m festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.3 Höhenlage
4.3.1 $OK_E$ 472,80 — Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens -$OK_E$- von Gebäuden wird als Höhenkote in m ü. NN. als Höchstwert 472, 80 m ü. NN. festgelegt.

5. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen

5.1 Baugrenze
5.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5.2 Abstandsflächen
5.2.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens aber 3,0 m.

6. Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen

6.1 Dächer
6.1.1 Es sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einem mittigen Dachfirst und einer Neigung von 25° bis 30° zur Waagrechten sowie Flachdächer zulässig.
6.1.2 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es sind mindestens 50 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
6.1.3 Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie, nicht zulässig.
6.1.4 Soweit Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, kann die zulässige Wandhöhe - $WH_I$ - für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschoßes zurückspringen. Der Flächenanteil darf nicht mehr als 10 % der Dachfläche betragen.

6.2 Fassaden
6.2.1 Grellfarbige Fassadenflächen oder Verfliesungen sind, auch für untergeordnete Teilflächen, nicht zulässig.
6.2.2 Abgestimmt auf die architektonische Gestaltung sind fensterlose oder ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

6.3 Werbeanlagen
6.3.1 Es sind nur dienende Werbeanlagen, die sich auf die Stätte der Leistung beziehen, zulässig. Werbeanlagen als Träger für Suggestiv- und Erinnerungswerbung (gewerbliche Fremdwerbung) sind nicht zulässig.
6.3.2 Werbeanlagen über dem Dach und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig. So genannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind ebenfalls unzulässig.
6.3.3 Je angefangener 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast mit einer Höhe bis zu 5,0 m zulässig.
6.3.4 Die Fahnenmasten sowie ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 6,0 m sind als dienende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6.3.5 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist so anzubringen, dass sie blendfrei ist und der Strahlengang nicht in benachbarte Verkehrs- und Fensterbereiche einwirkt.

7. Regelungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen

7.1 Ebenerdige Stellplätze
7.1.1 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen gemäß Ziffer 9.2.
7.1.2 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von 8-12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

7.2 Tiefgaragen
7.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen.
7.2.2 Soweit Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden liegen und die Flächen auf den Tiefgaragendecken nicht als Stellplätze, Fahrgassen oder sonstige zulässige Nebenanlagen genutzt werden, sind diese mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken. Die Flächen sind gemäß der Festsetzung Ziffer 9.3.1 gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Soweit Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen auf der Tiefgaragendecke errichtet werden, sind diese gemäß der Festsetzung Ziffer 7.1.1 zu gliedern. Für die Pflanzung von Bäumen ist eine Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 100 cm vorzusehen. Die besonderen Standortbedingungen und Platzverhältnisse sind bei der Artenauswahl zu berücksichtigen.

7.3 Versiegelte Flächen
7.3.1 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

7.4 Fahrradabstellplätze
7.4.1 Je angefangener 100 m² Verkaufsfläche ist ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen und zu errichten.

8. Regelungen zu den Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie
8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
8.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Haltestelle ÖPNV mit Wartehalle

8.4 Einfahrtsbereich
8.4.1 Es ist ein Einfahrtsbereich an der Carl-von-Linde-Straße und ein Einfahrtsbereich an der Röntgenstraße jeweils in in einer maximalen Breite von 10,50 m zulässig.
8.4.2 Ausnahmsweise können die Einfahrtsbereiche betriebsbedingt verschoben werden. Sofern für die Verschiebung eines Einfahrtsbereichs Flächen der zu erhaltenden Randeingrünung gemäß Ziffer 9.2 in Anspruch genommen werden müssen, ist die Randeingrünung ersatzweise im gleichen Flächenumfang und in der gleichen Gestaltungsqualität andernorts wieder herzustellen.

8.5 Weitere Grundstückszufahrten und -zugänge
8.5.1 Darüber hinaus können ausnahmsweise eine weitere, notwendige Grundstückszufahrt und / oder eine oder mehrere, notwendige Grundstückszugänge in einer Gesamtbreite bis zu 10,50 m unter einer ersatzlosen Inanspruchnahme der Randeingrünung gemäß Ziffer 9.2 zugelassen werden.

9. Regelungen zur Begrünung und Eingrünung

9.1 Erhalt von Bäumen
9.1.1 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 ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
9.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode, gepflanzt wird.

9.2 Erhalt und Weiterentwicklung der Randeingrünung
9.2.1 Die vorhandene Eingrünung des Baugrundstückes, bestehend aus Gehölzen unterschiedlicher Art und Wuchsgröße, ist dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ausfälle sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass eine flächige und höhengestufte Strauchpflanzung mit Einbuchtungen und Lücken aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Pflanzdichte der Sträucher 2 Stück je 1,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammenzupflanzen, Pflanzqualität Strauch 2xv., 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzreihe zu Pflanzreihe versetzt anzuordnen. Pro angefangener 10,0 lfm Grundstücksgrenzlänge ist zudem ein standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von 8-12 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm zu pflanzen. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
Die Pflanzung der Bäume kann in Einzelstellung, Reihe oder in Gruppen bis zu 3 Stück erfolgen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die in der Randeingrünung bereits vorhandenen und gemäß Ziffer 9.1 mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume mit einzurechnen.
9.2.2 Ausnahmsweise kann die Randeingrünung für notwendige Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten in einer Gesamtbreite bis zu 10,50 m ersatzlos unterbrochen werden (vgl. Ziffer 8.5.1).

9.3 Begrünung der sonstigen Flächen des Baugrundstückes
9.3.1 Alle sonstigen nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind als freiwachsende, lockere, höhengestufte Strauchpflanzung aus standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen herzustellen. Pflanzdichte der Sträucher 2 Stück je 1,5 m², jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammen zu pflanzen, Pflanzqualität, Strauch 2xv., 60-100 cm. Die Pflanzungen sind von Pflanzreihe zu Pflanzreihe versetzt anzuordnen. Ansonsten sind die Flächen mindestens als Wiesen- bzw. Rasenflächen herzustellen.

10. Sonstige Regelungen

10.1 Bemaßung
10.1.1 20,00 — Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 20,00 m

## C. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 94/3 — Flurstücksnummer, z.B. 94/3
1.3 Bestandsgebäude
1.4 38 — Hausnummer, z.B. 38
1.5 sonstiger Baumbestand
1.6 U0862 OK 471,96 — Schmutzwasserkanal, Schachtnummer und Höhenlage des Schachtdeckels, Angabe in m ü. NN.
1.7 Haltestelle, Buslinie im ÖPNV

2. Hinweise durch Text

2.1 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2.2 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 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.
2.4 Die genaue Ermittlung des HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen im Planungsgebiet sollte durch ein Gutachten eines von dem Bauherrn beauftragten, fachkundigen Ingenieurbüros erfolgen. Es wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
2.5 Das Versickern 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 Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
2.6 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.
2.7 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 Bauwerber 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. Grundwasserschützende 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.
2.8 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Auf die "Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Verbandsstadt Unterschleißheim und den Verbandsgemeinden Eching und Neufahrn" (Entwässerugssatzung -EWS-) wird hingewiesen.
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
2.9 Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf die Neufassung des Art. 41 c BayWG hingewiesen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen, bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
2.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
2.11 In einem Teil des Plangebietes selbst und in der unmittelbaren Umgebung liegen die beiden Bodendenkmäler D-1-7735-0256 und D-1-7735-0104. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird zudem auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG hingewiesen.
2.12 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 Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay BodSchG).
2.13 Im Planbereich vorhandene Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH und der Deutsche Telekom GmbH sind zu schützen und zu sichern, sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden.
2.14 Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen und tief wurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von geeigneten Schutzeinrichtungen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke, wie z.B. das DWA-Merkblatt M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Januar 2013, wird hingewiesen.
2.15 Immissionsschutz
Bei Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sollten zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt werden.
Darüber hinaus ist die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" als bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten zu beachten und umzusetzen.
2.16 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

2.17 Stellplatznachweis
Die Zahl der notwendigen Mitarbeiter- und Kundenstellplätze ist nach den Bestimmungen der "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (GaStellV) zu ermitteln.

2.18 Belange des Artenschutzes
Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird hingewiesen.
Bei notwendigen Gehölzentfernungen 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 einer Potentialabschätzung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 90 f unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Empfohlene bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz:
Um Individuenverluste der Avifauna zu vermeiden, wird bei großformatigen Glasflächen empfohlen durch die Verwendung geeigneter Materialien (z.B. reflexionsarmes Glas, Milchglas, strukturiertes Glas, UV-Licht reflektierendes Glas usw.) oder durch andere baulich konstruktive Maßnahmen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung der Glasflächen etc.) eine mögliche Kollision von Vögeln mit den Glasflächen zu verhindern. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011.
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.
2.19 Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, einem Baumbestandsplan und einer Baumbestandsbewertung nachzuweisen.
2.20 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-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

2.21 Pflanzenliste (Vorschlag)
Bei der Auswahl der Baumarten sollten die Sichtungsergebnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag (GALK) beachtet werden.

| | |
|---|---|
| 1. Bäume | |
| Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn | Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche | Corylus colurna - Baum-Hasel |
| Crataegus carrierei - Apfel-Dorn | Crataegus crus-galli - Hahnen-Dorn |
| Ginkgo biloba - Fächerbaum | Gleditsia triacanthos in Sorten - Dornenlose Gleditschie |
| Prunus avium - Vogel-Kirsche | Prunus padus - Trauben-Kirsche |
| Prunus mahaleb - Steinweichsel | Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Säulen-Eberesche | Tilia cordata 'Rancho' - Stadt-Linde |
| Tilia cordata 'Roelvo' - Stadt-Linde | Malus spec. - Zierapfel |
| 2. Sträucher | |
| Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Corylus avellana - Hasel |
| Crataegus monogyna - Weiß-Dorn | Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| Philadelphus erectus - Heckenjasmin | Philadelphus coronarius - Bauernjasmin |
| Prunus spinosa - Schlehe | Ribes spc. - Johannisbeere |
| Rosa spec. - Rosen | Spiraea spec. - Spierstrauch |
| Viburnum lantana - Wolliger Schneeball | Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball |

2.22 Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Baumbestandes zugrunde. Die Lage der in die Planzeichnung eingetragenen Bäume wurde anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit ggf. geringfügige Abweichungen für die eingetragenen Gehölzstandorte ergeben können.
2.23 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.
2.24 Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), zugrunde.

## D. Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung vom 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 f "Sondergebiet Einzelhandel, Carl-von-Linde-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 90 f in der Fassung vom 28.10.2016 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 Nr. 90 f in der Fassung vom 28.10.2016 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90 f 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 Nr. 90 f in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan Nr. 90 f "Sondergebiet Einzelhandel, Carl-von-Linde-Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in derFassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den .....
(Siegel)
.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Unterschleißheim, den .....
(Siegel)
.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 90 f wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Unterschleißheim, den .....
(Siegel)
.....
Christoph Böck
Erster Bürgermeister

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis München

# Bebauungsplan Nr. 90 f
# "Sondergebiet Einzelhandel, Carl-von-Linde-Straße" 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 I Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur

Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

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

Plangeber:

Stadt Unterschleißheim

Planen I Bauen I Umwelt

Rathausplatz 1
856716 Unterschleißheim
T 089 310 090