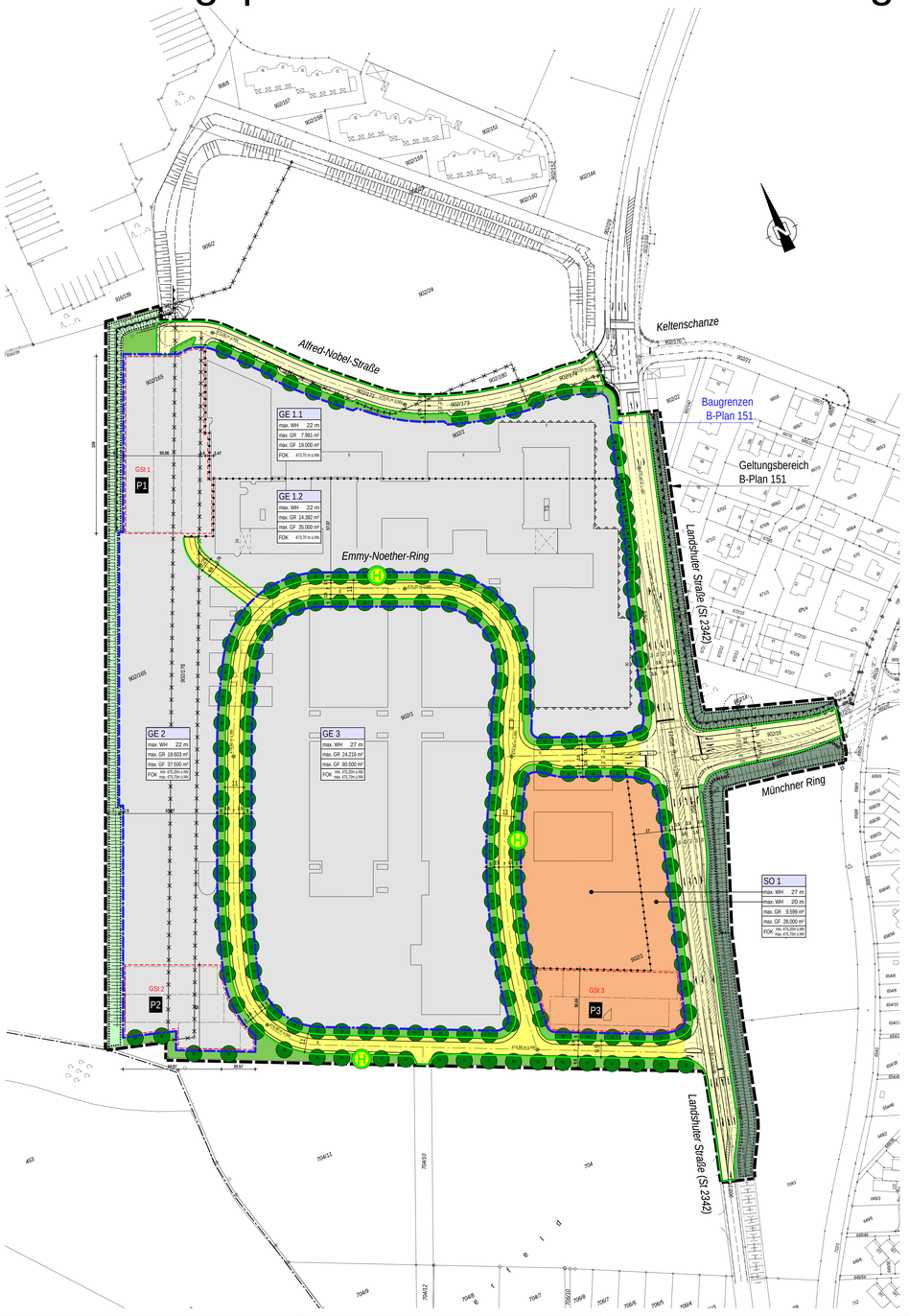
Bebauungsplan Nummer 151 mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Unterschleißheim



Aufgrund der Bay BO, der GO, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung erlässt die Stadt Unterschleißheim für das Gebiet der bisherigen Bebauungspläne 79a und 79b der Gemarkung Unterschleißheim den Bebauungsplan 151 mit integrierter Grünordnung als S a t z u n g

A : PLAN MIT ZEICHNERISCHEN FEST-SETZUNGEN UND HINWEISEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

01. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 151
02. GE 2 — Gewerbegebiet — z.B. GE 2
03. max. WH 22 m — maximale Wandhöhe von z.B 22m FOK EG bis OK Attika bzw. Traufe — z.B. max. WH 22 m
04. GR 18.603 m² — Grundfläche (mit Flächenangabe) — z.B. GR 18.603 m²
05. GF 37.500 m² — Geschossfläche (mit Flächenangabe) — z.B. GF 37.500 m²
06. FOK min. 475,20m ü. NN — Fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoß über NN — z.B. FOK min. 475,20m ü. NN, FOK max. 475,70m ü. NN
07. SO 1 — Sondergebiet Einzelhandel für einen einzigen großflächigen Lebensmittelmarkt, ein Parkhaus und alle im GE zulässigen Nutzungen außer die unter B §1 (1) beschriebenen nicht zulässigen Nutzungen — z.B. SO 1
08. P2 — Parkhaus Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlage zur privaten Nutzung — z.B. Parkhaus 2
09. Baugrenze
10. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Wandhöhen, GR, GF, FOK und Lärm Emissionskontingentierung)
11. Straßenbegrenzungslinie
12. Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlage zur privaten Nutzung z. B. Gemeinschaftsstellplatzanlage 2 (Max. Wandhöhe 22m)
13. öffentliche Straßenverkehrsflächen
14. sonstige öffentliche Straßen
15. Fläche für Bushaltestelle
16. 11 — Maßkette — z.B. 11.00 m
Φ 473,73 m ü.NN — Höhenlage — z.B. 473,73 m ü.NN

GRÜNFLÄCHEN

17. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
18. Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung im Westen
19. zu begrünende private Fläche

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

20. Baum zu erhalten, zu schützen hier: Bäume entlang der Landshuter Straße
21. Anpflanzung von Bäumen hier: Bäume entlang der Straßen
22. Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern
23. Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern
24. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen A**
25. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes **Planzeichen B**

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

01. Flurstücksgrenze
02. Straßenachse
03. E — Eigentümerwege
04. Gehweg Fahrbahn Gehweg (für Radfahrer frei)
05. Böschung Lärmschutzwall Böschung
06. Auflösung Flurstücksgrenze
07. Nutzungsschablone

GE 2	
max. WH	22 m
max. GR	18.603 m²
max. GF	37.500 m²
FOK	min. 475,20 ü.NN max. 475,70 ü.NN

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

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 1.1 bis GE 3): In den Gewerbegebieten sind die in §8 BauNVO genannten, allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen zulässig. Unzulässig sind jedoch
- Vergnügungsstätten, Tankstellen, selbstständige Lagerhäuser
- Speditionen und Lagerplätze
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsleiter

2. Sondergebiet (SO): Im Sondergebiet gemäß §11 Abs. 3 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.800 m² zulässig; ferner sind gewerbliche Nutzungen im Sinne von §8 BauNVO mit Ausnahme der in Ziffer 1. benannten, unzulässigen Nutzungen zulässig. Weitere auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Die Grundflächen und die Geschossflächen der baulichen Anlagen werden je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächen, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß §19 (4) Bau NVO, mitzunehmen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 (Bau NVO §19 Abs.4) bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Es werden folgende maximalen Wandhöhen je GE und SO in der Planzeichnung festgesetzt:
Wandhöhen: max. 20 m in Teilflache von SO 1 und GSI 3
Wandhöhen: max. 22 m in GE 1.1, GE 1.2, GE 2
Wandhöhen: max. 27 m in SO 1 , GE 3

Als Bezugspunkt der jeweiligen Wandhöhe wird die unter § 3 definierte FOK EG festgesetzt. Darüberhinaus ist die Errichtung von Technikzentralen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m und die Errichtung von Attrium überdachungen auf dem Dach mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 4,50 m möglich, wenn diese von den Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 5 m abgesetzt sind.

(3) Im GE 2 und im Gebiet SO 1 sind Parkhäuser als Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Bauquartiere festgesetzt. Die Zuordnung der Bauquartiere erfolgt zu dem am nächsten liegenden Parkhaus mit Gemeinschaftsstellplatzanlage.

(4) Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese ermechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Tiefgaragengeschosse.
Es ist für Räume mit den Nutzungsarten Büro, Dienstleistung, Handel, Service, Werkstatt, Lager, Labor, Seminar, Schulung, Besprechung und für Prüf- oder Testräume 1 Stellplatz je 40 m² 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 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.
Für die Beschäftigten der Großgastronomie wird für je 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz in Ansatz gebracht.

Die notwendigen Stellplätze je GE und SO werden folgenden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zugeordnet:

GE 1.1 und GE 1.2	in	GSI 1
GE 2	teilweise in	GSI 1 und teilweise in GSI 2
GE 3	teilweise in	GSI 2 und teilweise in GSI 3
SO 1	in	GSI 3

(5) Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze (FSt) erfolgt nach der Nutzfläche (NF). Diese ermechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Tiefgaragengeschosse. Es ist 1 FSt je 500 m² Nutzfläche nachzuweisen.
Sämtliche FSt sind oberirdisch, witterungsgeschützt und in der Nähe des Einganges anzuordnen.

§ 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

GE 1.1, GE 1.2	FOK 473,70 m ü.NN	SO 1, GE 2, GE 3	FOK min. 475,20 m ü.NN FOK max. 475,70 m ü.NN

§ 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, maximal 15° geneigte Dachaufbauten zulässig (Atriumüberdachungen).

§ 5 WERBEANLAGEN

(1) An den jeweiligen Grundstückszufahrten sind Informationspylone bis zu einer maximalen Höhe von 5 Meter und einer maximalen Breite bis 2,5 Meter als Sammelanlagen bzw. Informationsschilder und Überschriftsteln für die dort ansässigen Betriebe zulässig.

(2) Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig, mit Ausnahme der Werbeanlagen nach §5 (1). Die Attika- 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 Werbeslogos sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig.

(3) Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.

§ 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

§ 7 ABSTANDSFLÄCHEN

Im GE und SO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 Meter.

§ 8 GRÜNFLÄCHEN

(1) Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 4.040 m² mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenen 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 4.110 m² mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung im Westen" ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein artengleicher Baum als Hochstamm zu pflanzen. Mindestqualität HST, 3xv DB, STU 18/20cm.

(3) Die im Planblatt als „zu begrünende private Fläche" festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Grünflächen können durch Zufahrten bis zu einer Breite von max. 7,00 m unterbrochen werden.

(4) Die im Planblatt als Grünfläche mit der „Umgrenzung zur Anpflanzung von Sträuchern" festgesetzte Fläche ist anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Fläche ist mit heimischen, dem Standort angepassten Laubholz-Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Mindestpflanzdichte: Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze ist einzuhalten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm.

§ 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

(2) Die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume / Baumreihe sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein standortgerechter Laubbaum 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) Im Bereich der Stellplätze wird je 10 Stellplätze ein Laubbaum i. Wuchsordnung festgesetzt. Die Auswahl der Bäume hat aus der jeweils aktuellen GALK-Straßenbaumliste zu erfolgen. Folgende Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten: HST, 3xv DB, STU 18/20cm. Die Größe der unbefestigte Baum scheibe muss pro Baum mind.12 m² betragen, die Baumgrube muss mind. 80 cm tief sein. Die Pflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Stellplätze folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

(4) 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.

(5) Auf 30 % der Dachflächen der Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, der Abflussbeiwertfarf nicht größer als 0,3 sein. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

(6) Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von 32.090 m² werden auf dem Grundstücken Fl-Nrn. 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim festgesetzt. Die beiden schraffierten Flächen stehen zusammen die Fläche von 32.090 m² dar. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan ausführungsreif zu entwickeln und darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf den Flächen Fl-Nrn. 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim ohne Gehölzpflanzungen wird eine Salbei-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese angesät, ohne Gehölzflächen. Es ist autochtones Saatgut zu verwenden, für das ein Nachweis zu erbringen ist. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und zweimal pro Jahr gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt und ordnungsgemäß entsorgt. Nur um eine Verbuschung der offenen Flächen zu verhindern, werden Gehölzsämlinge wie Weiden und andere Pioniergehölze regelmäßig mit den Wurzeln entfernt. Aufkommende Neophyten (z.B. Kanadische Goldrute) sind unaufgefordert zu bekämpfen.

(7) Für den Bebauungsplan Nr. 151 werden folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert. Für die Umsetzung, speziell bei der Kontrolle der Quartiermöglichkeiten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, wird eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt:

• VM-1 :hoch ansteheende Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung vom 1. Oktober - 28. Februar.
• VM-2 Abriss zwischen 01. Oktober und 28. Februar oder Durchführung von laufenden und noch anstehenden Abbrucharbeiten noch vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass keine Gebäude nutzenden Fledermaus- bzw. Vogelarten vorkommen.
• VM-3 :Artenreiche Grünlandansaat und extensive Nutzung von ca. 40 % der zukünftigen Freianlagen. Die Ansaat ist mit der Realisierung der Freianlagen vorzunehmen.
• VM-4 :Arten- und blütenreiche Begrünung der Flachdächer mit einer für die Entwicklung einer Bodenfauna ausreichenden evtl. variierenden Substratmächtigkeit. Die Begrünung ist nach Herstellung der Flachdächer vorzunehmen.
• CEF-1 :Vorgezogenes Aufhängen von zehn Nistkästen für baumbrütende Vogelarten (Höhlen und Halbhöhlen). Die Nistkästen sind bis Ende Januar 2018 aufzuhängen.
• CEF-2 :Vorgezogene Anlage eines Spatzenturms oder Anbringung von 12 Nisthilfen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Das Spatenzentrum oder die Nisthilfen sind bis Ende Januar 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.
• CEF-3 :Vorgezogenes Aufhängen von 8 Fledermauskästen (6 Sommer- und 2 Ganzjahresquartiere) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Die Sommerquartiere sind im Zeitraum Oktober 2017 bis März 2018 an den vorhandenen Gebäuden anzubringen. Die Ganzjahresquartiere sind bis spätestens September 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) 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 Räume an den gekennzeichneten Gebäudeseiten im GE 1.1 und GE 1.2 (Planzeichen A, Nr. 24) sowie im SO 1 an den nördlichen und östlichen Rändern des Baufeldes mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

(3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

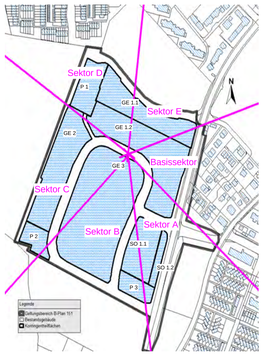
Emissionskontingent tags und nachts in dB

Teilflächen	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1.1	52	40
GE 1.2	58	40
P 1	55	41
GE 2	55	42
GE 3	55	38
SO 1.1	65	50
SO 1.2	60	50
P 2	55	42
P 3	60	50

Es wird das im Plan und im Folgenden dargestellte Zusatzkontingent nach DIN 45691 vergeben.

Zusatzkontingente tags und nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag / Nacht
A	2
B	3
C	15
D	0
E	5



Als maßgebliche Bezugsfläche der Emissionskontingente sind für die Berechnung die überbaubaren Flächen zugrunde zu legen.

Der Bezugspunkt befindet sich bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4467447,9 m und Hoch 5348741,4 m. Die Winkel der Richtungssektoren betragen (bzgl. Ost = 0°):
Basis = 18° - 318°
□Sektor A = 318° - 278°
□Sektor B = 278° - 225°
□Sektor C = 225° - 146°
□Sektor D = 146° - 83°
□Sektor E = 83° - 18°
Die resultierenden Immissionsrichtwerteanteile sind unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Antrag, Antrag auf Nutzungsänderung) und, soweit zutreffend, auch Freistellungsanzeigen anhand schalltechnischer Gutachten nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf die maßgeblichen immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauantragen vorzulegen. Bei Vorhaben mit offensichtlichen geringen Lärm-Emissionspotenzial kann die zuständige Bau-/ Immissionsschutzbehörde auf einen lärmschutztechnischen Nachweis verzichten.
Hinweis: Auf Grundlage der Emissionskontingenten inkl. Zusatzkontingente kann geprüft werden, ob in kontingentierten Teilflächen Ausschlüsse von Nutzungen - d.h. in Bauflächen 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 Verkehrslärm ist die im Plan gekennzeichnete Schallabschirmung (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall Kombination, o. Ä.) mit einer Absoluthöhe von 479 m ü.N.N. durchgehend entlang der Landshuter Straße und entlang des Münchner Ring herzustellen (Planzeichen B, Nr. 25). Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwände richten sich nach der ZTV-Lärm 06 „absorbierend".

(5) Zum Schutz der nordwestlichen Nachbarschaft gegen Verkehrslärm und Blendwirkung ist bei dem geplanten Parkhaus P1 im GE 2 an der Nord- und Westfassade eine nach den gesetzlichen Bestimmungen zulässige Verkleidung zum Zwecke des Lärm- und Blendschutzes anzubringen.

(6) Die Einhaltung der gestellten Anforderungen der Absätze 1 bis 3 ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

C: HINWEISE

- Während der Bauphase sind die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm sowie Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 32. BImSchVV vom 29.08.2002 zu beachten.
- Die Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Bereich der Autobahnsiedlung) ist so zu gestalten, dass schutzbedürftige Nutzungen keiner unzulässigen Blendwirkung ausgesetzt werden.
Als Beurteilungsgrundlage sind insbesondere die Ausführungen des Bay. Landesamtes für Umweltschutz „Lichtverwirrung auf die Nachbarschaft" in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.
- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" sind zu beachten.
- Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Dann enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Einschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Sämtliche vorhabensbedingten Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.
- Die Regelungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim sind zu beachten.
- Die Dachbegrünung ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
- Für Bodenengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Ausshubarbeiten sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Die Verwertung / Entsorgung von Material darf erst nach Beurteilung des Untersuchungsergebnisses durch ein Fachbüro vorgenommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 22.02.2016 gefasst und am 19.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan – Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.2017 hat in der Zeit vom 27.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.2017 hat in der Zeit vom 27.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die erste öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 03.04.2017 hat in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 03.04.2017 hat in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

5. Die zweite öffentliche Auslegung des vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 14.07.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 14.07.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

6. Die dritte öffentliche Auslegung des vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Unterschleißheim, den .....

.....
(Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Ausgefertigt:
Unterschleißheim, den .....

.....
(Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Unterschleißheim, den .....

.....
(Christoph Böck, 1. Bürgermeister) (Siegel)

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN

DV PLAN GMBH
Architekten & Ingenieure
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

.....
Josef Selmer
(Leiter der Planungsabteilung)

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNGSPLAN

Landschaftsarchitekt
Edgar Tautorat
Venusweg 11
90763 Fürth

.....
Edgar Tautorat

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 5 1
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GEWERBEPARK WESTLICH DER LANDSHUTER STRASSE
M 1 : 1000
Plandatum: 11.09.2017

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

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

Planfertiger Bebauungsplan Planfertiger Grünordnungsplan