Die Stadt Unterschleißheim

erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern dieses Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Bebauungsplan Nr. 79 c - Teil 1: Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße
Bebauungsplan Nr. 79 c - Teil 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleich und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des Geltungsbereichs

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 79 c ändert im Bereich der Landshuter Straße den Bebauungsplan Nr. 151

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GE (e) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für Forschung und Entwicklung;
- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe;

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung des Gebiets;
- Schank- und Speisewirtschaften;

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Speditions-, Logistik- und Recyclingbetriebe, ferner Betriebe gemäß Nr. 8 des Anhangs der 4. BImschV;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten;
- Tankstellen;

2.2 I - VII Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

2.3 GR Grundfläche - maximal zulässige Grundfläche in m2, einschl. der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Die zulässige GR darf um bis zu 15 % der Fläche des Baugrundstücks durch solche baulichen Anlagen überschritten werden, die eine Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m aufweisen (z.B. Tiefgaragen).

2.4 GF 1 Geschossfläche - maximal zulässige Geschossfläche in m2.
In der Geschoßfläche nicht enthalten sind die unter Festsetzung A.2.9 beschriebenen Flächen mit eingeschränktem Baurecht.

Bei der Ermittlung der GF bleiben Garagengeschosse im Sinne von § 21 a Abs.1 BauNVO unberücksichtigt.

2.5 GF 2 Geschossfläche - maximal zulässige Geschossfläche im m2 in Bereichen gemäß Festsetzung A.2.9.

2.6 WH Wandhöhe - maximal zulässige Wandhöhe in m (siehe hierzu Festsetzung A.7.1)

2.7 Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

2.8 TGa Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen zusätzlich zu den in den Baufenstern unterbaubaren Bereichen.

2.9 Bereiche mit eingeschränktem Baurecht (Geschossfläche gemäß Fests. A.2.5)

2.10 10,00 Vermassung: Maßzahl in Metern

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze
Die Überschreitung von Baugrenzen für Fassaden und untergeordnete Bauteile (Balkone, Vorbauten, Wintergärten) ist auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Aussenwand mit bis zu 2,0 m Tiefe zulässig.

3.3 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Geschossigkeit und Wandhöhe und Abgrenzung der einzelnen Baugebiete (Baufelder 1 - 6)

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Fußweg

4.4 Fuß- und Radweg, Breite mind. 3,00 m

4.5 Parkstreifen / Stellplätze

4.6 Straßenbegleitgrün

4.7 Sichtdreieck (Annäherungssicht bei 60 km/h)

4.8 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen entlang der Landshuter Straße (St 2342) nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

5. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Landwirtschaftlicher Weg

6. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Trafostation

6.2 Unterflurpumpstation zur Abwasserbeseitigung

7. GESTALTUNG

7.1 Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenhöhe Erdgeschoss.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss darf, gemessen von der Höhe der Mittelachse der Landshuter Straße im Einmündungsbereich zu Planstraße A (+ 474,90 üNN), +1,20 m nicht überschreiten.

7.2 Abgrabungen bis 1,00 m bzw. Aufschüttungen bis 2,00 m bezogen auf das natürliche Gelände sind auf bis zu 50 % der Fassadenlängen zulässig.

7.3 Dachformen
- Pultdächer/Satteldächer bis 15 ° Dachneigung
- Flachdächer bis 5 ° Dachneigung
- Tonnendächer bis 20 ° Dachneigung

sind zulässig.

7.4 Dachaufbauten
Im GE (e) sind Dachaufbauten als Lüftungsaufbauten, Aufzugstürme oder ähnliches sowie untergeordnete Dachformen mit Glas- oder Blechdeckung sind bis zu einer Höhe von 3,5 m ab Oberkante Dach zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt sind.
Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen mit einer Fläche von über 9,00 m2 in der Dachfläche oder auf Flachdächern sind als Ausnahme zulässig.

8. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

8.1 Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015); diese sind innerhalb der Baufelder in Tiefgaragen anzuordnen.

8.2 Abweichend von Festsetzung A.8.1 ist je 35 m² Büronutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

8.3 Mülbehälter sind im Gebäude zu integrieren.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einem umbauten Raum von 75 m3 außerhalb der Baufelder zulässig.

8.4 Die Ermittlung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze erfolgt nach der Nutzfläche. Diese errechnet sich aus dem Wert von 75 % der Grundflächen aller Geschosse, ausgenommen Tiefgaragengeschosse. Es ist 1 Fahrradstellplatz je 50 m2 Nutzfläche nachzuweisen. Sämtliche Fahrradstellplätze sind überdacht, witterungsgeschützt und in der Nähe des Eingangs anzuordnen.

9. LÄRMSCHUTZ

9.1 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.

9.2 Planzeichen zur Kennzeichnung der Fassaden

Planzeichen A

Planzeichen B

Planzeichen C

9.3 Im Planungsgebiet sind tags schutzbedürftige Räume (Büroräume und ähnliches) an den gekennzeichneten Gebäudeseiten im BF 4 und BF 6 (Planzeichen A) an den östlichen Rändern des Baufeldes mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags (Abstand weniger als 20 m zur Straße) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrsfahrm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

9.4 Im Planungsgebiet sind nachts schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Bettenräume von Beherbergungsstätten und ähnliches) an den straßenzugewandten Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 50 dB(A) nachts (Planzeichen B) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

9.5 Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den Baufeldern BF 3, BF 4 und BF 1 - Nord an den gekennzeichneten Gebäudeseiten (Planzeichen C) in einem Abstand von 40 m zur nördlichen Grundstücksgrenze keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Jedoch sind auch bei Räumen mit nicht öffenbaren Fenstern die Innraumwerte der DIN 4109 einzuhalten und nachzuweisen.

9.6 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

Teilfläche	Tag	Nacht
BF 1 Süd	60	40
BF 1 Nord	65	45
BF 2 - Zentraler Platz	61	46
BF 3	60	40
BF 4	60	40
BF 5	60	40
BF 6	60	40

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Antrag, Anzeige 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 Bauanträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit offensichtlichen geringen Lärm-Emissionspotential (nicht störendes Gewerbe) kann die zuständige Bauv/ Immissionsschutzbehörde auf einen lärmschutztechnischen Nachweis verzichten.

Hinweis: Auf Grundlage der Emissionskontingenten kann geprüft werden, ob in kontingentierten Teilflächen durch Ausschluss 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.

9.7 Die Einhaltung der gestellten Anforderungen der vorherigen Festsetzungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

10. GRÜNORDNUNG

10.1 Vorhandener Baum, zu erhalten

10.2 Anpflanzen: Bäume 1. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 20-25 cm.

Artenauswahl:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

10.3 Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsklasse:
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 18-20 cm.

Artenauswahl (beispielhaft):

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus spec. (Zier-Apfel)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus spec. (Zier-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehl-Beere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Ortsrand zur Gemeinde Oberschleißheim ist in einer Breite von 20 Metern nach folgenden Maßgaben zu begrünen:

80 % Flächenanteil: Flächige Bepflanzung einheimische Gehölze, davon

15 % Heister
85 % Strauscher
Pflanzdichte: flächendeckend, 1 Stück/ 1,5 m2
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm
Pflanzgröße Heister: 2 x verpflanzt, mind. 150-200 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa spec. (Wildrosen)
Salix spec. (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artenauswahl Heister wie Festsetzung A.10.2 und A.10.3

Zusätzlich ist je 70 m2 Gesamtfläche der Ortsrandbegrünung ein Baum gemäß Festsetzungen A.10.2 und A.10.3 zu pflanzen.

20 % Flächenanteil: Extensive Wiese mit Versickerungsmulden

In diesem Flächenanteil sind zulässig:
- evt. notwendige Feuerwehrzufahrten (wasserdurchlässig befestigt)
- Fußwege (wasserdurchlässig befestigt)
- landschaftsarchitektonische Kleinbauten (z.B. Brücken, überdachte Sitzplätze, Kunstwerke)

In der gesamten Ortsrandeingrünung sind nicht zulässig:
- Stellplätze und Lagerflächen
- undurchlässig befestigte Wege oder Verkehrsflächen
- Über- oder Unterbauung

Es ist ausschließlich autothones Pflanzenmaterial zu verwenden.
Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen. Die Herkunftsempfehlungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

10.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Lärmschutzwall an der Landshuter Straße ist nach folgenden Maßgaben zu begrünen:

100 % Flächenanteil: Flächige Bepflanzung einheimische Gehölze, davon

10 % Heister
90 % Strauscher
Pflanzdichte: flächendeckend, 1 Stück/ 1,5 m2
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm
Pflanzgröße Heister: 2 x verpflanzt, mind. 150-200 cm

Artenauswahl Heister wie Festsetzung A.10.2 und A.10.3

Artenauswahl Sträucher wie Festsetzung A.10.4

10.6 Vorhandenes Gehölz, zu erhalten:

Die Feldgehölzhecke ist zu erhalten und in die geplante Ortsrandbegrünung nach Festsetzung A.10.4 zu integrieren. Der Gehölzbestand wird Bestandtei der 80 % Gehölzpflanzung.

10.7 Zentraler Platz

Gestaltung mit städtischem Charakter:
Flächen für Gastronomie, Veranstaltung, Sitzplätze und Treffpunkte, Grünflächen

10.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen zu begrünen. Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind so zu überdecken, daß die nicht für Zufahrten, Zugänge und sonstige Verkehrsflächen benötigten Flächen intensiv begrünt werden können.

Pro 200 m2 Grünfläche ist mindestestens 1 Baum gemäß Festsetzung A.10.2 und A.10.3 sowie 20 Sträucher gemäß Festsetzung A.10.4 zu pflanzen.

Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Immergrüne, geschnittene Hecken sind nicht zugelassen.

10.9 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Substratstärke mindestens 10 cm.

10.10 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien zulässig.
PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Zulässige Befestigungsarten sind:

- Schotter, Schotterrasen
- Rasenpflaster, -gitter
- Großfugiges Pflaster, splitverfüllt

10.11 Pflanzung bei PKW-Stellplätzen

Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze eine Pflanzinsel eines Stellplatzes mit einem Baum 1. Ordnung anzulegen.

10.12 Pflanzung im Bereich von Sichtdreiecken

In Bereich von Sichtdreiecken von Ein- und Ausfahrten darf eine Bepflanzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m sind zulässig.

10.13 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Außenwände sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.
Dichte: 1 Pflanze / 30 m2 Wandfläche

10.14 Nachpflanzungen

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Gütearforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

10.15 Pflanzabstand von Leitungen

Bei der Pflanzung von Großbäumen gem. Festsetzung A.10.2 und A.10.3 ist ein Abstand von mind. 1,50 m von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten. Bei Kanalleitungen ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10.16 Baumpflanzung in Straßenverkehrsgrünflächen

In Straßenverkehrsgrünflächen sind nur schmalkronige Baumarten und -sorten zulässig.

11. EINGRIFFS-AUSGLEICHSMASSNAHMEN + ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Für den Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 28,013 m2 zur bereit zu stellen.
Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 922/71 und 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim bereitgestellten Flächen in der Größe von 17.500 m2 und 8.000 m2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich als Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Beginn der ersten Baumaßnahme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ganzes realisiert.
Die Maßnahmen sind in dem Bebauungsplan Nr. 79 c - Teil 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleich beschrieben.
Die übrigen 2.513 m2 Ausgleichsbedarf werden über das in Aufstellung befindliche Ökokonto der Stadt Unterschleißheim auf dem Grundstück Flur-Nr. 1102/3 der Gemarkung Unterschleißheim zur Verfügung gestellt.

12. ARTENSCHUTZ

12.1 Vermeidungsmaßnahmen

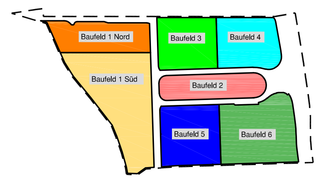
Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogel-Brutzeit der Zeit vom 01. September bis 15. März erfolgen.

12.2 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Ohnes + Schwahn GmbH & Co. KG vom 21.04.2017 empfohlenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG; Schaffung geeigneter Lebensraumstrukturen für Feldlerche und Wiesenschafstelze) werden auf auf dem Grundstück Fl.Nr. 922/73, Gemarkung Unterschleißheim, festgesetzt (siehe Bebauungsplan Teil 2).

B. HINWEISE

1. Grundstücksgrenze (Bestand)
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. 706/8 Flurstücksnummer
4. BF 3 Bezeichnung der Baufelder, hier z.B. Baufeld 3



Dartstellung der Baufelder (ohne Maßstab)

5. Nutzungsschablone

BF 4	GE (e)
GR 5.000	GF 1 12.250
	GF 2 800

Bezeichnung des Baufelds z.B. Baufeld 4	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (siehe Fests.A.2.1)
Grundfläche z.B. 5.000 m2 (siehe Fests. A.2.3)	Geschossfläche 1 z.B. 12.250 m2 (siehe Fests. A.2.4)
	Geschossfläche 2 z.B. 800 m2 (siehe Fests. A.2.5)

6. Bauverbotszone
Bereich der von oberirdischer Bebauung freizuhalten ist.

7. Lärmschutzwall

8. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone (siehe Hinweis B.6.) unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzuordnen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

9. Der Stadt sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)

10. Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung werden für die Energieversorgung Solaranlagen oder Erdgas empfohlen.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden oder zukünftigen Tiefkiwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Bepflanzung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m, sonst Schutzmaßnahmen) zu achten ist.

12. Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Sammelkläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Unterschleißheim-Eching-Neufahrn vor Bezug anzuschließen. Dies ist vorher mit dem Kanalbetreiber abzustimmen.
Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle Wasserwirtschaftsamt des Landratsamt München zur Begutachtung zu beteiligen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern Bauvorhaben in das Grundwasser eintauchen, sind diese wasserdicht und auftriebssicher bis mind. 0,3 m über HHW auszuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen darf, soweit erlaubt, zu versickern. Versiegelte Flächen sollten generell auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wo immer dies aufgrund der Belastungssituation des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
Aufgrund des örtlich hoch anstehenden Grundwasserstandes sollen vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden.
Rückhaltemaßnahmen (Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt.
Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.
Für künftige Sickeranlagen gilt:
Diese sind grundsätzlich nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu erlichten. Hierbei ist der örtlich vorhandene hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.
Als Versickerungsanlagen werden Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung vorgeschlagen oder eine Kombination dieser Anlagen.
Bei dieser Art der gestattungspflichtigen, gezielten Versickerung sind zum Schutz des Grundwassers und zur Verbesserung der Versickerungsanlagen dichte Schlammfänge vorzusehen.
Das Versichern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsgebehrde ist das Landratsamt München.
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVv) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.
Es ist vom Antragsteller zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVv) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zutreffen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG zu beantragen.

Tiefgaragen sind zur Verhütung von Verunreinigungen des Untergrunds durch anfallende Wässer dicht auszuführen.

13. Verkehrsrechtliche Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan kann keine beschränkte Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (ODrE, ODrV) festgesetzt werden. Das Ortsschild der Stadt Unterschleißheim befindet sich ca. 90 m nördlich der Grenze des Geltungsbereichs.

Es wird darauf hingewiesen, daß jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 67 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 Nr. 1lg ZustVerk).

14. Denkmalschutz

Art. 7.1 BayDSchG:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Zeitpunkt der Pflanzung:

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

16. Schutz des Oberbodens:

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 und 3 zu behandeln und zu schützen.

17. Freiflächengestaltungspläne

Für die Baugenehmigung und sonstige baurechtliche Verfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

18. Die städtebauliche Oberleitung wird von dem Bebauungsplaner Büro WSSA GmbH in Zusammenarbeit mit dem Grünordnungsplaner Ing.-Büro Michael Haas, Landschaftsarchitekt übernommen. Zur Prüfung von Baugesuchen und zur Beratung bei Gestaltungsfragen ist der Bebauungsplaner und der Grünordnungsplaner hinzuzuziehen.

19. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug genommenen DIN-Normen wird von der Stadt Unterschleißheim zur Einsicht bereit gehalten wird. Diese kann eingesehen werden bei:

Bauamt der Stadt Unterschleißheim
Valerystr. 1
85716 Unterschleißheim

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

D Umgrenzung der Fläche für den Denkmalschutz
D-1-7735-0106: Siedlung aus von- und frühgeschichtlicher Zeit

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 09.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2001 hat in der Zeit vom 12.10.2001 bis 15.11.2001 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2001 hat in der Zeit vom 12.10.2001 bis 15.11.2001 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2002 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2002 bis 19.09.2002 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2002 bis 19.09.2002 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2017 bis 19.09.2017 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2017 bis 19.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

10. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Christoph Böck

11. Ausgefertigt

Unterschleißheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Christoph Böck

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Babauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Christoph Böck

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 79c - Teil 1

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"GEWERBEGEBIET AN DER SÜDLICHEN LANDSHUTER STRASSE"

PLANGRUNDLAGE: Digitale Flurkarte
ergän