

5) Im Sondergebiet SO wird auf dem Parkplatz zugewandene Seite, gemäß §23 Abs.3 BauNVO, ausnahmsweise ein Vordach bis zu einer Tiefe von maximal 3,00m zugelassen. Die im §3 Satz 2 festgesetzte Grundfläche kann durch das Vordach um max. 60% überschritten werden.

56 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

(1) Im Sondergebiet SO sind Nebengebäude gemäß §14 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen sind Nebengebäude gemäß §14 Abs. 1 BauNVO. Für diese ist eine maximale Höhe von 2,00m ab Geländeoberkante zulässig. Sie ist auf der Westseite des Grundstücks, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße aufzuführen. Die in der Flurplanung als zu begründende festgesetzte Fläche darf durch diese Anlage unterbrochen werden.

(2) Im Gewerbegebiet GEE werden Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen ist eine Anlage zur Sammlung von Abfällen nach §14 Abs. 1 BauNVO. Für diese ist eine maximale Höhe von 2,00m ab Geländeoberkante zulässig. Sie ist auf der Westseite des Grundstücks, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße aufzuführen. Die in der Flurplanung als zu begründende festgesetzte Fläche darf durch diese Anlage unterbrochen werden.

Im gesamten Planungsgebiet wird ausnahmsweise das Aufstellen von Trafostationen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die jeweilige Größe darf 35qm nicht überschreiten.

57 Einfriedungen, Leitungsführung

(1) Im Sondergebiet SO, sowie im Gewerbegebiet sind, zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden und Osten, sockellose Stabpfeiler vorwärts mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Als Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche anzusetzen. Holzstaketenzäune, sowie die Anbringung von Einfriedungen zur Straße hin sind nicht zulässig.

58 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen am Ort der Leistung zulässig.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 3,50m und einer Gesamtfläche bis 4,00m² zulässig.

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen.

59 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung gemäß Art.47 BayDO 1 v.m. GdBauNVO zu ermitteln und in der hierzu gekennzeichneten Fläche nachzuweisen.

(2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und der ungenutzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die in der Flurplanung als zu begründende festgesetzte Fläche darf durch die Tiefgaragen unterbrochen werden.

(3) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind um mindestens 0,7m, wo Bäume gepflanzt werden um mindestens 1,0m, gegenüber der jeweils vorhandenen Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenablauf zu überdecken.

(4) Tiefgaragenabfahrten sind einseitig auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewetztes Schallschuttm-Maß von mindestens 10dB aufweisen. Die Innenwände der Einhausung sind mit schallschuttbereitem Material (z.B. 0,8 bei 500 Hz) zu belegen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden.

(5) Die Dächer von Tiefgaragen einhausungen sind extern zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestpflanzschicht von 10cm vorzusehen.

(6) Offene Stellplätze sind als Belagflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sicherungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

59a Stellplätze für Fahrräder

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim (Stand 10.11.2017) zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.

510 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

1. Emissionskontingent

1.1 Auf den Freiflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugerechneter Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} einschließlich des Zusatzkontingents L_{Zusatz} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)]		Zusatzkontingent L _{Zusatz} [dB(A)]		
	Tag	Nacht	A	B	C
SO	59	34	0,0	0,0	0,0
GEE	54	46	1,1	1,3	0,0

1.2 Die Bezugspunkte der Richtungssektoren hat die Koordinate X + 4496915,51 und Y + 534877,63 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Die Größe des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „J“ im Richtungssektor „K“, L_{eq} durch L_{eq,K} zu ersetzen ist.

1.4 An den nachstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbe- und Sondergebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionshörschwellwert der TA Lärm: 1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betriebsereignissen eingehalten wird, bzw. dass der Betriebsereignis im Sinne der TA Lärm: 1998 ist.

2. Baulicher Schallschutz

2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewetztes Bauschalldämmmaß R_{res} nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:

2.1.1 GEE, Olfassade ab 2.OG Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume Wohn- und Schlafräume R_{res} = 40 dB R_{res} = 45 dB

2.1.2 alle außer 2.1.1 Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume Wohn- und Schlafräume R_{res} = 35 dB R_{res} = 40 dB

2.2 Pflanzen (durch den Architekten festzusetzen) Schlaf- und Kinderzimmer, welche im SO ab dem 1.00m und im GEE ab dem 2.00m über die gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.

- Baugartzähler im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Bauantrag gehörigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
- Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BTB), Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf eingezogen zu DIN 4109-1:2016-07 der Einzelwert C_v DIN 4109-1A1:2017-01 für baufachliche Nachweise herangezogen werden.
- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um ein Mindestschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der baurechtlich eingehaltenen und immissionskontingente C_v angegeben (R_{res} C_v), zum Beispiel R_{res} 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturfaktor „C_v“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Baues im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauelemente mit Berücksichtigung des C_v-Werts erfüllt wird.
- Neben dem einseitigen Schalldämm-Maß R_{res} wird bei Bauelementen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_{res} C_v C), zum Beispiel R_{res} 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturfaktor „C_v“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Baues im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauelemente mit Berücksichtigung des C_v-Werts erfüllt wird.
- 511 Grünordnung allgemein
- (1) Die nicht als Hauszugang, Terrassen, Tiefgaragenrampe, Stellplätze oder Standort zum Sammeln von Abfällen benötigten Freiflächen sind zu begrünen. Alle zu bestehenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Im Sondergebiet SO ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder ein mittelgroßer Baum gemäß §12 Abs.3 Satz 1) zu pflanzen und zu erhalten. Durch Flächenweise festgesetzte Einzelbäume können angerechnet werden. Der Parkplatz des Sondergebiets SO ist zusätzlich mit 1 Baum pro 8 Stellplätze zu begrünen. Diese sind homogen zwischen den Stellplätzen zu verteilen. Die Schnitthecke entlang der Südlichen Ingolstädter Straße ist in Carpinus betulus oder Fagus sylvatica gemäß §12 Abs. 3 Satz c) in einer Schnitthöhe von 80-100cm auszuführen. Die Fläche westlich des Gebäudes bis zum öffentlichen Gehweg unterliegt einer Pflichtenbindung. Sie ist mit 5 Ligaturum vulgare Lodense pro m² in der Mindestpflanzhöhe CO 30-40 zu bepflanzen. Die Nordfassade des SO ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- (3) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEE ist mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen mit bodendeckenden Gräsern und Soltarbssträuchern gemäß §12 Abs. 3 Satz b) zu bepflanzen.
- (4) Der Baumbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (Baumschutzzaun, Wurzelzhang o.ä.). Für Bäume, die durch die Baumaßnahmen zu begrünen sind, ist auf dem Grundstück entsprechender Ersatz vorzusehen.
- (5) Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- 512 Private Grünflächen
- (1) Zur Begrünung sind zulässig Gärtenische Gestaltung und naturnahe Gestaltung mit landschaftstypischen Vegetationsselementen.
- (2) Bei den in der Flurplanung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.
- (3) Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell naturnahe Vegetation. Für die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sind im Geltungsbereich nur Arten gemäß nachfolgender Pflanzenliste zulässig:
1. Einzelbäume, Großbäume, Mindestpflanzqualität: 3-4x verpflanzt, aus weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm
 Quercus robur Eiche
 Fraxinus excelsior Eiche
 Betula pendula Hängebirke
2. Kleinstbäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 Acer campestre Feldahorn
 Anemulus hepaticatum 'Baumannii' Rosastachse
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Juglans regia Walnussbaum
 Prunus avium Vogelkirsche
 Pyrus calleryana 'Chardeley' Hainbuche
 Robinia pseudacacia 'Monophylla' Robinie
 Sorbus intermedia Mehlbeere
 Tilia coronata 'Greenspire' Stadt-Linde
3. Kleinblüher, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 Anemulus lamackii Felsenlinde
 Fraxinus ornus Blumeneiche
 Malus x 'Everest' Zierapfel
4. Obstbäume, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in Standardformen, bewässert Obstbäumen.
5. Soltarbssträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100
 Cornus mas Hartweiger
 Cornus sanguinea Roter Hartweiger
 Ligustrum vulgare Liguster
 Symplocos alba Schneebere
6. Bodendeckende Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100
 Ligustrum vulgare 'Lodense' Zweifelhäutchen
 Potentilla fruticosa 'mandschurica' Fingerstrauch
 Symphoricarpos albus Schneebere
7. Hecken
 Die Einfriedung mit geschichteten Hecken im Bereich der privaten Grünflächen ist ausschließlich mit den in der nachfolgenden Liste genannten Arten auszuführen.
 Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100-120
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rotbuche
8. Bepflanzung
 Für die zu begründenden Nordfassaden im Sondergebiet SO sind folgende Arten zu verwenden:
 Parmenocissus tricuspidata Wilder Wein
- (4) Alle zu begründenden Flächen sind spätestens in der folgenden Planperiode nach Bezugs (Benutzungsart) der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen. Genaue Festlegungen über Anbauverfahren der festgesetzten Gehölze erfolgen im Freiflächenplanungsgutachten.
- (5) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Planperiode in einer hinsichtlich der Biogenität gleich- oder höherwertigen Gehölzart derselben Wachstumsklasse zu ersetzen. Mindestpflanzqualität gemäß §12 (3).

- Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Begrünung von Dächern
 - Regenrinnen und -zisternen
 - Oberirdische Regenwasserabfuhr
 - Grünflächen
 - Oberirdische Versickerungsräume (z.B. Rasenmulden)
- (8) Es ist eine betriebliche Versicherung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der bebauten Bodenzone vorzunehmen (bewässerte Seitenrinnen, Mulden, Schottermulden).
- (9) Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten.
- (10) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt B133 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweise der Gewässervertäglichkeit) der DWA.
- (11) Zu Bauverhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, soll sie auftriefersicher und wasserdicht bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HW) ausgeführt werden.
- (12) Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landesamtes München auf dem Flurstück Nr. 1052/2 nachzuweisen.
- (13) Denkmalschutz
 - Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art.17 DstGH bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
 - Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufache durchzuführen.
 - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodenschichten durchzuführen. Die Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.lfd.bayern.de/m Medien_Notebook_Arch_Ausgrabung.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - Mit den baulichen erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- (14) Zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Befliegungen ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50m, sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.
- (15) Die in der Festsetzung genannten DIN Vorschriften können im Bauplan der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.
- Verfahrensvermerke
- Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 gefasst und in seiner Sitzung am 24.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 139 'Holerner Feld' genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2009 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2009 bis 07.05.2009 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
 - Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2010 wurde die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2010 bis 09.09.2010 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2009 wurde gemäß §4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.08.2010 bis einschließlich 26.04.2010 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (4 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 11.02.2011 bis 14.03.2011 statt.
 - Am 08.06.2015 wurde im Grundstücks- und Bauausschuss die Weiterführung des Bebauungsplans mit Begründung die Errichtung eines Hotels (Baugruppe) im Gewerbegebiet beschlossen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2016 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 25.01.2019 bis 26.02.2019 im Rathaus erneut öffentlich ausgesetzt (3 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 25.01.2019 bis 26.02.2019 statt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 05.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (4 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 05.04.2019 bis 26.04.2019 statt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen vom 06.06.2019 bis einschließlich 20.06.2019 erneut verkürzt öffentlich ausgesetzt (5 öffentliche Auslegung). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 06.06.2019 bis 20.06.2019 statt.
 - Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 25.01.2019 den Bebauungsplan Nr. 139 'Holerner Feld' gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Unterschleißheim, den
- Stiegel Christoph Bock, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139 'Holerner Feld' wurde am
- Stiegel Christoph Bock, 1. Bürgermeister
- Unterschleißheim, den
- Stiegel Christoph Bock, 1. Bürgermeister

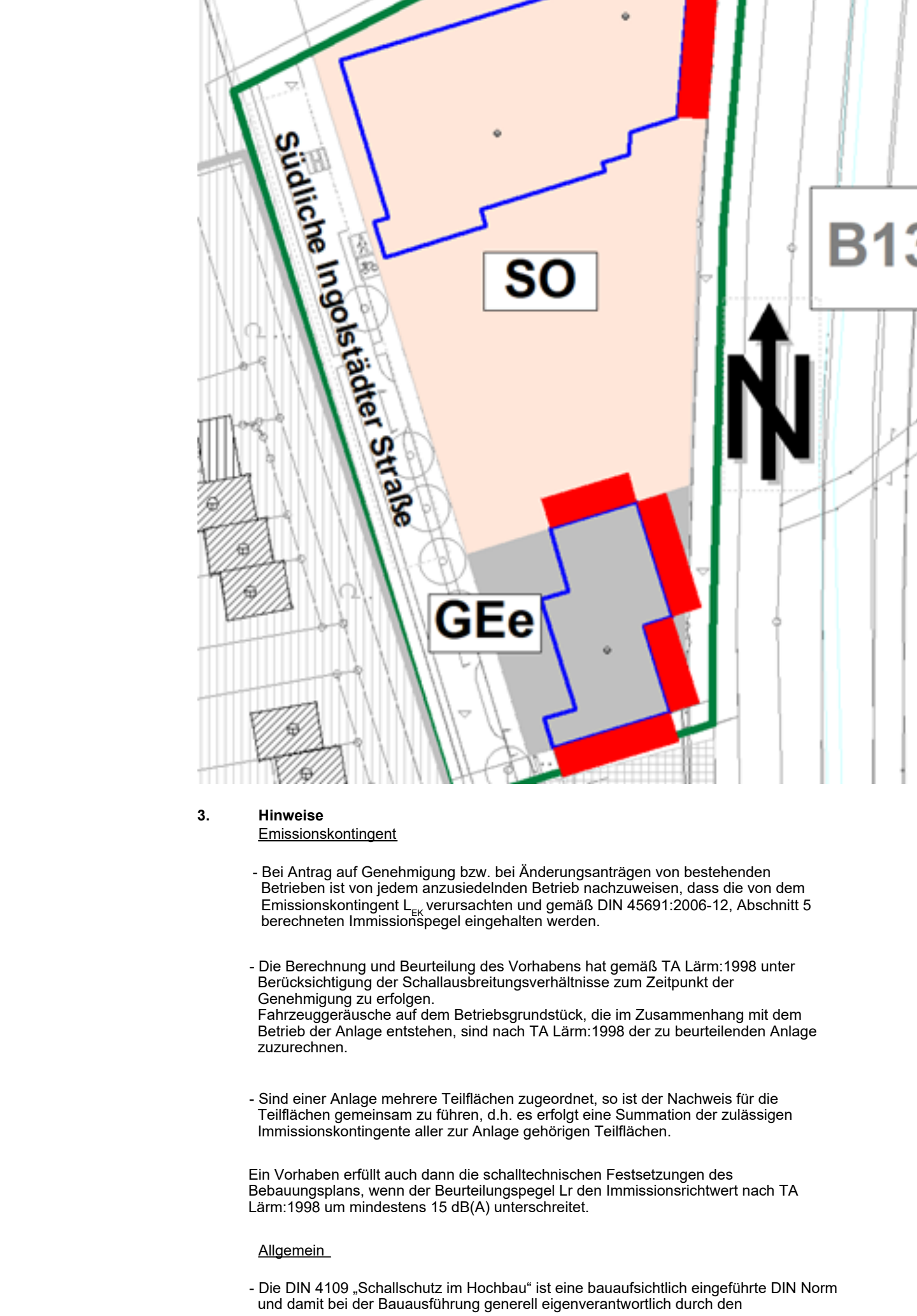
Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

- FESTSETZUNGEN DURCH PFLANZEN:
- M 1:500
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1 SO Sondergebiet - Einzelhandel
- 2 GEE Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GF_{max} z.B. 2000 Geschlossene Fläche in qm als Höchstmaß
- 2.2 GF_{min} z.B. 2150 Geschlossene Fläche in qm als Höchstmaß
- 2.3 GR_{max} z.B. 1600 Grundfläche in qm als Höchstmaß
- 2.4 GR_{min} z.B. 555 Grundfläche in qm als Höchstmaß
- 2.5 GR₁ z.B. 2430 Grundfläche für Stellplätze in qm als Höchstmaß
- 2.6 GR₂ z.B. 350 Grundfläche für unterbaute Tiefgarage in qm als Höchstmaß
- 2.7 GR₃ z.B. 35 Grundfläche für Nebenanlagen in qm als Höchstmaß
- 2.8 WH z.B. 6,50 Wandhöhe in m als Höchstmaß
- 3 Bauliche, Baulinien, Baugrenze
- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 4 Grünordnung
- 4.1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen
- 4.2 Fläche mit Belags- bzw. Beplanzungsbindung
- 4.3 große Bäume zu pflanzen
- 4.4 Hecke zu pflanzen
- 4.5 Straßenbegleitgrün
- 5 Sonstiges
- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
- 5.2 St Stellplätze
- 5.3 TG Tiefgarage
- 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
- 5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 5.6 Besondere Höhenentwicklung zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind
- 5.7 G + R Geh- und Radfahrweg
- 5.8 Maßzahl in m
- 5.9 Höhenmaßzahl in m
- 5.10 Bestandshöhenmaßzahl in m
- 5.11 Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m
- 5.12 Höhenmaßzahl für zulässige Abtragung/Aufschüttung ab Oberkante Fertigfußboden in m
- 5.13 W Wartungsweg des Freistaates Bayern für die Bundesstraße B13
- 5.14 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.15 Straßenbegrenzungslinie
- 5.16 Einfriedungsbereich
- 5.17 Fußweg, öffentlich
- 5.18 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewetzten Schalldämmmaß von R_{res} = 40 dB
- 5.19 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewetzten Schalldämmmaß von R_{res} = 45 dB
- 5.20 Hinweise:
- 1 vorgeschlagene Form der Baukörper
- 2 TG Rampe
- 3 Bushaltestelle
- 4 Bestehendes Gebäude
- 5 Traflo
- 6 Grundstücksgrenze
- Nachrichtliche Kennzeichnung/Darstellung
- 1 Geltungsbereich B-Plan 58 c (außenhaft Geltungsbereich)
- 2 Anbauverbotszone (teilweise außenhaft Geltungsbereich)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- §1 Bebauungsplan mit Grünordnung
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.
- §2 Art der baulichen Nutzung
- (1) Im Sondergebiet SO ist die Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung gemäß §11 BauNVO zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEE sind die in §8 Abs.2 Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 und Nr. 4 genannten Nutzungen, sowie die in Abs.3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.
- (3) Für die südliche spezifische Grundstücksgrenze des GEE wird gemäß §22 Abs. 3 BauNVO ein Grenzabstand verflächend festgesetzt. An der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand zulässig.
- §3 Maß der baulichen Nutzung, Bauraum
- (1) Die hochzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Baugesetz als absolutes Maß in Form einer Geschlossenen (GF), einer Grundfläche (GR), einer maximalen Fläche für oberirdische Stellplätze (GR₁), einer maximalen Fläche für unterbaute Tiefgarage (GR₂) und einer maximalen Fläche für Nebenanlagen (GR₃) festgesetzt.
- | Baugebiet | max. GF | max. GR ₁ (Gebäude) | max. GR ₂ (GR oberirdische Stellplätze) | max. GR ₃ (GR Tiefgarage Stellplätze) | max. GR ₃ (GR Nebenanlagen) |
|-----------|----------------------|--------------------------------|--|--|--|
| SO | 2.000 m ² | 1.600 m ² | 2.430 m ² | - | 35 m ² |
| GEE | 2.150 m ² | 555 m ² | 250 m ² | 350 m ² | 35 m ² |
- (2) Stellplätze und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschlossenen gemäß §21a Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.
- (3) Das Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelsflächen wird im Sondergebiet SO auf maximal 1.050 m² Verkaufsfläche bzw. auf eine Bruttogeschossfläche von 2.000 m² beschränkt.
- §4 Höhenentwicklung und Abstandsflächen
- (1) Untere Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die eingetragenen vorhandenen Geländeoberhöhen, SO, Bezugshöhe ist 474,54 m ü. NN und GEE: Bezugshöhe ist 473,30 m ü. NN. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante oder der obere Abschluss der Wand gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
- (2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Aufbauten der technischen Gebäudeausrüstung, Sonnenkollektoren und Technikzentralen sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (max. 2,50 m) der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.
- §5 Bauliche Gestaltung
- (1) Im GEE sowie im Sondergebiet SO sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Die Flachdächflächen im Sondergebiet SO und GEE sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestpflanzschicht von 10 cm vorzusehen. Glasflächen sind zulässig sofern nicht über 20% der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen.
- (3) Flächen für nicht mehr als technische Anlagen (Lüftungszentralen, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.
- (4) Metall- sowie Natursteinfassaden sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
- §6 Hinweis Emissionskontingent
- Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist die Nachweis für die Teilflächen getrennt zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- §7 Hinweis Flächen
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu erfolgen.
- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 zur Beurteilung der Anlage zuzurechnen.
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu erfolgen.
- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 zur Beurteilung der Anlage zuzurechnen.
- §8 Hinweis Emissionskontingent
- Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist die Nachweis für die Teilflächen getrennt zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- §9 Hinweis Flächen
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu erfolgen.
- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 zur Beurteilung der Anlage zuzurechnen.
- §10 Hinweis Emissionskontingent
- Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist die Nachweis für die Teilflächen getrennt zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- §11 Hinweis Flächen
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu erfolgen.
- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 zur Beurteilung der Anlage zuzurechnen.



- 513 Befestigte Flächen
- (1) Stellplätze und roteneidige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind als Belagflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sicherungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt. Zufahrts- sowie Rangierflächen zu den Stellplätzen des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs sind zulässig als Verbundsteine oder Asphalt.
- (2) Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wasserundurchlässige Bette im Fahrzeugtraum zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.
- (3) Terrassenbeläge sind in Holz naturbelassen oder als grauer Beton- oder Natursteinbelag auszuführen.
- 514 Öffentliche Verkehrsfläche
- (1) Wartungsweg
 Für die Wartung des Lärmschuttwalles der B13 ist ein mindestens 4 m breiter Weg entlang des Walles festzusetzen. Er darf ausschließlich für Wartung mit Kraftfahrzeugen betreten werden.
- HNWEISE
- (1) Der entstandene Oberboden ist unter Erhaltung der Bodenqualität zu gewinnen und abseits vom Bauort entsprechend DIN 19815 zu lagern. Der anstehende quartäre Kiehl im Untergrund ist, soweit geeignet, während der Bauphase und zur Gestaltung der Freiflächen zu verwenden.
- (2) Auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.
- (3) Auf die geltende Fachverfahrensanleitung wird hingewiesen. Die Komposition von sämtlichen organischen Abfällen soll grundsätzlich auf Privatanlagen erfolgen.
- (4) Die Nutzung alternativer Energien (z.B. Solarenergie, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.
- (5) Wir empfehlen für alle Baumpflanzungen ausreichend spätereifen, durchwurzelbaren Raum zu schaffen, um eine gesunde Entwicklung zu fördern und Geld für Pflege und Unterhalt einzusparen.
- (6) Die Mindestgröße der Baumstämme sollte 16 cm nicht unterschreiten, ihre Mindesttiefe nicht unterhalb des Bereiches sollte laut FLL 1,50 m betragen, also sollten Bäume einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ erhalten. Großbäume besser noch bis 38 m³. Die Baumstämme sind auszuregel, z.B. als Vegetationsflächen, Schotterflächen oder mit Baumschutznetzen auszuführen. Eine Baumstämme kann jedoch eine deutlich geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verleihen nach DIN 275-Vorgabe erfolgt.
- (7) Angrenzend an Verkehrsflächen sollte ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleisten sein.
- (8) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächenplanungsgutachten gemäß dem Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Januar 2001 vorzulegen.
- (9) Umgang mit Niederschlagswasser: Grundständig ist anfallendes, unversumpftes Niederschlagswasser vor Ort über die bebauten Oberflächen zu versickern, sofern diese aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.
- (10) Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Begründung des Niederschlagswassers über Sickerflächen ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren Höhen (MHW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,50 m eingehalten werden kann.
- (11) Die Emissionskontingente für Baugruben sind aktiv vorzeichen auch die Spalten- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwassereintritt bzw. den Grundwasserstand sicherstellen.

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim · fon 089.31009.0 · fax 089.31037.05

Projekt: **Bebauungsplan mit Grünordnung**
Nr. 139 - Hollerner Feld

Übersichtplan

Planmaß: **1:500** Datum: **25.07.2019**

Werner Hofmaler **GÖSSNER Planungsbüro GmbH** **Kühntlandtschaftsarchitektur**
 Dipl.-Ing. FH Architekt **Peter Götner Architekt VDA**
 GÖSSNER Planungsbüro GmbH **GÖSSNER Architekt VDA**

Werner Hofmaler
 Dipl.-Ing. FH Architekt
 Postfach 30
 81241 München
 fon 089.1893364.0
 fax 089.1893362.9
 mail: hofma@p.de
 www.zbh.de

Peter Götner Architekt VDA
 GÖSSNER Planungsbüro GmbH
 Köstlerstraße 22
 80469 München
 fon 089.452244.0
 fax 089.452244.29
 www.lueberlandtschaftsarchitektur.de

Werner Hofmaler
 Dipl.-Ing. FH Architekt
 Peter Götner Architekt VDA
 GÖSSNER Planungsbüro GmbH
 Köstlerstraße 22
 80469 München
 fon 089.452244.0
 fax 089.452244.29
 www.lueberlandtschaftsarchitektur.de