



**STADT  
UNTERSCHLEISSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 137 b**

**„Gewerbegebiet nördlich der Straße  
Am Weiher, Ecke Furtweg –  
Anlage für kirchliche Zwecke“**

**Festsetzungen und  
Hinweise durch Text**

**Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 16.12.2014

geändert am:

1. Art der Nutzung
  - 1.1 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nur die der Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebsleiterwohnungen) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.  
Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und Anlagen der Nrn. 8 und 9 des Anhangs der 4. BImSchV (in der jeweils gültigen Fassung) und Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution.
2. Maß der Nutzung, Bauweise
  - 2.1 Nebenanlagen, Ablagerungen  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur gedeckte Fahrradabstellplätze und Anlagen für Mülltonnen zulässig, sonstige Nebenanlagen oder Ablagerungen aller Art sind unzulässig.
  - 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt um 130 v.H. überschritten werden.
  - 2.3 Wandhöhe  
Die Wandhöhe ist das Maß von Oberkante des natürlichen Geländes bis zu Oberkante Attika des Gebäudes (siehe auch B.3.3).
  - 2.4 Dachaufbauten sind nur für Gebäudetechnik zulässig, soweit diese die maximale Wandhöhe (Ok. Attika) nicht mehr als 1,50 m überragen und einen Mindestabstand zur Außenwand von min. 1,50 m einhalten.  
Die Gesamtfläche dieser Dachaufbauten darf nicht mehr als 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.
  - 2.5 Besondere Bauweise  
Der Baukörper darf mit seiner Schmalseite an der Grenze zu Fl.Nr. 932/4 errichtet werden.
3. Örtliche Festsetzungen
  - 3.1 Stellplatznachweis  
Bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze sind zu errichten:  
  
1 Stpl. je 40 m<sup>2</sup> Bürohauptnutzfläche  
1 Stpl. je 20 Kirchenplätze  
  
Für die anderen nach B.1.1 zulässigen Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. dem Anhang zu Art. 47 BayBO (GaStellV) nachzuweisen.
  - 3.2 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit der sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den örtlichen Charakter nicht stören.  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.  
Werbeanlagen dürfen nicht länger als 1/3 der Fassadenbreite sein, höchstens jedoch 5,0 m aufweisen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe, jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen sowie an vom Straßenraum einsehbaren Einzäunungen.

Werbeanlagen sind auf unbebauten und bebauten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und primär am Gebäude anzubringen.

In Vorgärten und auf sonstigen Freiflächen dürfen Werbeanlagen nur dann errichtet oder angebracht werden, wenn aus architektonischen oder ästhetischen Gründen keine Werbeanlagen am Gebäude installiert werden können. Die Werbefläche darf das übliche Euro-Format (3,80 m x 2,70 m; 10,26 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

Werbefahnen sind bis 7 m Masthöhe zulässig. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

### 3.3 Geländehöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen

Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Verkehrsfläche darf sie bis zur Oberkante der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.

Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen über 30 cm Höhe sind unzulässig.

### 3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in sockelloser und transparenter Bauart (Maschendraht, Gitter o.ä.) in max. 1,5 m Höhe zulässig.

### 3.5 Gebäudesockel

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Der Sockelbereich ist außenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

### 3.6 Fassaden- und Baukörpergestaltung

Grell farbige und stark reflektierende Materialien (auch Spiegelglas) sind an Fassadenflächen unzulässig.

Dachaufbauten sind der Gestaltung des Hauptbaukörpers in Material und Farbe anzupassen.

### 3.7 Entsorgungseinrichtungen

Abfallbehälter sind optisch abgeschirmt oder im Gebäude integriert unterzubringen.

### 3.8 Zufahrten

Das Planungsgebiet ist von der Straße „Am Weiher“ zu erschließen.

Die Zu- und Abfahrt ist auf eine max. Breite von 6,0 m zu begrenzen.

## 4. Befestigungsflächen

### 4.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

### 4.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern.

## 5. Immissionsschutz

Grundlage der nachstehenden Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### 5.1 Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

	<b>Teilfläche</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
GE	2.000	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

5.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.

5.3 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die BAB 92 sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109 genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013) des Ing. Büros Greiner auf Seite 3 im Anhang A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis VI zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation kann sich eine abweichende Geräuschbelastung ergeben. Die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen.

## **C. Hinweise durch Text**

### **1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.  
Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.  
Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.  
Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.  
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: [wwa-m.bayern.de](http://wwa-m.bayern.de) verwiesen.

- 1.2 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 1.3 Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird eine Anhebung des Erdgeschossniveaus um 30 cm über Gelände sowie eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände empfohlen.

### **2. Artenschutz, Pflanzabstände, Pflanzenschutz**

- 2.1 Etwaige Fällungen/Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) vorzunehmen.
- 2.2 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

### **3. Immissionsschutz**

Den schalltechnischen Festsetzungen liegt die Untersuchung des Ing. Büros Greiner (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 zugrunde, welche Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Darin wurde die Verkehrs- und Geräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes ermittelt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

#### **4. Altlasten**

Der Stadt Unterschleißheim sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Altlasten bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

#### **5. Bodendenkmäler**

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld mehrerer Bodendenkmäler (v.a. Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) sowie am Rand eines Niedermoores und somit noch in einem siedlungsgünstigen Bereich, so dass dort u. U. Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist die Durchführung einer denkmalrechtlich-Untersuchung der Bauflächen vorzunehmen.

**E VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 b beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2.1 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- 2.2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich .....öffentlich ausgelegt.
3. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom .....den Bebauungsplan Nr. 137 b in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den.....

Siegel

.....  
Christoph Böck, 1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 137 b wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den.....

Siegel

.....  
Christoph Böck, 1. Bürgermeister