ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

M 1:500

Festsetzungen durch Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Fläche für Gemeinbedarf (Kinderhaus mit Kinderkrippe und Kindergarten)
- 1.2 SO Sondergebiet
- 1.3 GEe Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GF 500 Geschoßfläche in qm als Höchstmaß
- 2.2 GR 200 Grundfläche in qm als Höchstmaß
- 2.3 GR_{ST} 200 (z.B) Grundfläche für Stellplätze in qm als Höchstmaß
- 2.4 WH 6,50 Wandhöhe in m als Höchstmaß

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenze
- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Lage First

4 Verkehrsflächen
- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.4 Einfahrtsbereich
- 4.5 Fußweg, öffentlich
- 4.6 Radweg, öffentlich

5 Grünordnung
- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen
- 5.3 Fläche mit Belags- bzw. Bepflanzungsbindung
- 5.4 Bäume und Gehölze zu erhalten
- 5.5 große Bäume zu pflanzen
- 5.6 kleine Bäume zu pflanzen
- 5.7 Hecke zu pflanzen
- 5.8 SUK Sukzessionsfläche
- 5.9 BIOTOP Biotop
- 5.10 Landschaftsbestandteil nach Art.12 BayNatSchG, geplant

6 Sonstiges
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
- 6.2 St Stellplätze
- 6.3 GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- 6.4 P Parkplatz
- 6.5 Abfall
- 6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
- 6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 6.8 Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit
- 6.9 G + R Geh- und Radfahrrecht
- 6.10 30,00 Maßzahl in m
- 6.11 +474,10 m ü.NN Höhenmaßzahl in m
- 6.12 +(474,52) m ü.NN Bestandshöhenmaßzahl in m
- 6.13 +FB(474,42) m ü.NN Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m
- 6.14 1,25eg ab OKFFB Höhenmaßzahl für zulässige Abgrabung/Aufschüttung ab Oberkante Fertigfußboden in m
- 6.15 5,50m Maßzahl in m als Mindestangabe für freizuhaltendes lichtes Durchfahrtsmaß
- 6.16 H Bushaltestelle
- 6.17 Mobilfunkmast

Hinweise:
- 1 vorgeschlagene Form der Baukörper
- 3 W Wartungsweg des Freistaates Bayern für die Bundesstraße B13
- 6 TG Rampe
- 7 Altglas Wertstoffinsel für Altglas
- 9 Bestehendes Gebäude
- 6 Fläche erdgeschossig oder in festgesetzter Höhe von Bebauung freizuhalten
- 7 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB
- 8 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 40 dB

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 3 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.

§1 Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.

§2 Art der baulichen Nutzung

(1) Im Sondergebiet SO ist nur die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung entsprechend §11 BauNVO zulässig.

(2) Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe ist die in §8 Abs.2 Nr. 1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 und 4 genannten Nutzungen, sowie die in Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

§3 Maß der baulichen Nutzung, Bauraum

(1) Die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen (GR) sowie die zulässigen Flächen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten (GR_{ST}) sind wie folgt festgesetzt:
SO: GR: 1.600m²; GR_{ST}: 2.430m²
GEe: GR: 555; GR_{ST}: 250m²

(2) Grundflächen von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind gem. §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

(3) Das Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelsflächen im Sondergebiet SO wird auf maximal 1.050 m² Verkaufsfläche bzw. auf eine Bruttogeschossfläche von 2.200 m² beschränkt.

§4 Höhenentwicklung und Abstandsflächen

(1) Untere Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die eingetragenen vorhandenen Geländehöhen. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

(2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

§5 Bauliche Gestaltung

(1) Im GEe sowie im Sondergebiet SO sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Die Flachdachflächen im Sondergebiet SO und GEe sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen die nach §14 (3) als Dachterrassen ausgebildet werden. Glasflächen sind zulässig sofern nicht mehr als 20% der Gesamtdachfläche des Gebäudes ausmachen.

(3) Flächen für notwendige technische Anlagen (Lüftungszentralen, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.

(4) Metall- sowie Natursteinfassaden sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

(5) Im Sondergebiet SO wird auf der dem Parkplatz zugewandten Seite, gemäß §23 Abs.3 BauNVO, ausnahmsweise ein Vordach bis zu einer Tiefe von bis zu 3,00m zugelassen.

§6 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

(1) Im Sondergebiet SO sind Nebengebäude gem. §14 Abs.1 (Einrichtung und Anlagen für die Kleintierhaltung) sowie Abs.2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen wird gemäß §14 Abs.2 das Aufstellen einer Anlage zur Sammlung von Abfällen. Diese Anlage zur Sammlung von Abfällen darf eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante nicht überschreiten und darf nur südlich des Bauraums des Lebensmitteleinzelhandels errichtet werden.

(2) Im Gewerbegebiet werden Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen ist eine Anlage zur Sammlung von Abfällen. Für diese ist eine maximale Höhe von 2,20m ab Geländeoberkante zulässig. Sie ist auf der Westseite des Grundstücks, entlang der Südlichen Ingolstädter Straße aufzustellen. Die in der Planzeichnung als zu begrünende festgesetzte Fläche darf durch diese Anlage unterbrochen werden.

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

§7 Einfriedungen, Leitungsführung

(1) Im Sondergebiet SO, sowie im Gewerbegebiet sind, zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden und Osten, sockellose Stabgitterzäune verzinkt 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.

§8 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.

§9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art.47 BayBO zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.

(2) Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der Bauräume und der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die in der Planzeichnung als zu begrünende festgesetzte Fläche darf durch die Tiefgaragenrampen unterbrochen werden.

(3) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind um mindestens 0,7m, bzw. 1,0m (Aufschüttung für Einzelbäume) gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken, um Bäume auf ihnen pflanzen zu können.

(4) Tiefgaragenabfahrten sind eingehaust auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25dB aufweisen. Die Innenwände der Einhausung sind mit schallabsorbierendem Material (α ≥ 0,6 bei 500 Hz) zu belegen. Das Dach ist als Flachdach auszubilden.

(5) Die Dächer von Tiefgarageneinhausungen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm vorzusehen.

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

§9a Stellplätze für Fahrräder

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

§10 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

1. FESTSETZUNG
1.1 Begründung

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Das Planungsgebiet, das im nördlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) für einen Lebensmittelmarkt und im südlichen Bereich eine Gewerbefläche mit Emissionsbeschränkung (GEe) festsetzt, steht im Einflussbereich der Schallemissionenaus dem Straßenverkehr der B 13. Zum Schutz der existierenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft wurde bereits ein Schallschutzwall entlang der B13 realisiert. Mit Ausnahme der Obergeschosse kann damit der ORW für ein Gewerbegebiet eingehalten werden. In den Obergeschossen ist der Einsatz zusätzlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die betroffenen Fassaden sind mit Planzeichen gekennzeichnet.

Zum Schutz der Nachbarschaft wird ein Emissionskontingent gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" im Bebauungsplan festgesetzt. So ist sichergestellt, dass nur Betriebe und Anlagen ansiedeln können, welche die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:1998 in der Nachbarschaft einhalten. Da auch die Sondergebietsfläche gewerblich genutzt wird, wird auch für diese Fläche ein Emissionskontingent festgesetzt.

1.2 Festsetzung
1. Emissionskontingent

1.1 Auf den Teilflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] Tag / Nacht in den Richtungssektoren		
			A	B	C
	Tag	Nacht	211° - 270°	270° - 305°	305° - 211°
SO	59	34	0 / 0	0 / 0	0 / 0
GEe	54	46	1 / 1	1 / 3	0 / 0

1.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat die Koordinate X = 4469615 =5348879.63 im Gauß-Krüger - Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

1.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissions-orte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichung (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k", $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

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

2. Baulicher Schallschutz

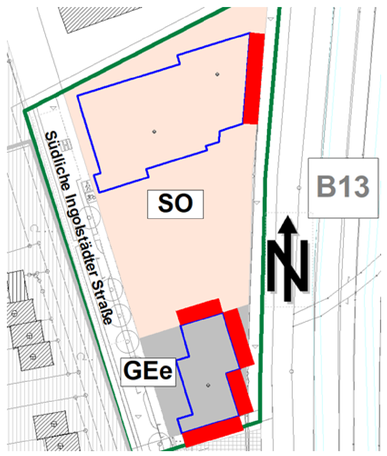
Die folgenden Planzeichen gelten als Beispiel in Bezug auf die nachfolgende Abbildung und können durch den Architekten festgelegt werden.

2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109.2016-07 aufweisen:

2.1.1 GEe, Ostfassade ab 2.OG
Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 40 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 45 dB

2.1.2 alle außer 2.1.1
Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 35 dB
Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 40 dB

2.2 Planzeichen _____ (durch den Architekten festzulegen)
Schlaf- und Kinderzimmer, welche im SO ab dem 1.OG und im GEe ab dem 2.OG über die gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.



1.3 Hinweise
Emissionskontingent

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.
Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Allgemein

- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet.

- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB.
Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} - Werts erfüllt wird.

§11 Grünordnung allgemein

(1) Die nicht als Hauszugang, Terrassen, Tiefgaragenrampe, Stellplätze oder Standort zum Sammeln von Abfällen benötigten Freiflächen sind zu begrünen. Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(2) Im Sondergebiet SO ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder ein mittelgroßer Baum gemäß §13 Abs.6 Satz a) zu pflanzen und zu erhalten. Durch Planzeichen festgesetzte Einzelbäume können angerechnet werden. Der Parkplatz des Sondergebiets SO ist zusätzlich mit 1 Baum pro 8 Stellplätze zu begrünen. Diese sind hainartig zwischen den Stellplätzen zu verteilen. Die Schnitthecke entlang der Südlichen Ingolstädter Straße ist in Carpinus betulus oder Fagus sylvatica gemäß §13 Abs. 6 Satz c) in einer Schnitthöhe von 80-100cm auszuführen.
Die Fläche westlich des Gebäudes bis zum öffentlichen Gehweg unterliegt einer Pflanzbindung. Sie ist mit 5 Ligustrum vulgare „Lodense' pro m² in der Mindestpflanzqualität Co. 30-40 zu bepflanzen.

(3) Im Gewerbegebiete GEe ist mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen mit bodendeckenden Sträuchern und Solitärsträuchern gemäß §13 Abs. 6 Satz b) zu bepflanzen.

(4) Straßenbegleitende, durch Planzeichen festgesetzte Einzelbäume (auch auf privater Grünfläche dürfen nur mit Großbäumen der gleichen Art und Qualität gemäß §13 Abs.6 Satz a) (Großbäume und Mittelgroße Bäume) gepflanzt werden.

(5) Der Baumbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang o.ä.). Für Bäume, die durch die Bautätigkeit zwingend beseitigt werden müssen, ist auf dem Grundstück entsprechender Ersatz vorzusehen.

(6) Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

§12 Öffentliche und private Grünflächen

(1) Zur Begrünung sind zulässig: Gärtnerische Gestaltung und naturnahe Gestaltung mit landschaftsraumtypischen Vegetationselementen.

(2) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.

(3) Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell natürliche Vegetation. Für die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sind im Geltungsbereich nur Arten gemäß nachfolgender Pflanzerlisten zulässig:

a) - Einzelbäume, Großbäume, Mindestpflanzqualität: 3-4x verpflanzt, aus weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Hängebirke

- Mittelgroße Bäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Holzbirne
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

- Kleinbäume, Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus x 'Evereste'	Zierapfel

- Obstbäume, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in standortgerechten, bewährten Obstbaumsorten.

b) - Solitärsträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100

Comus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

- Bodendeckende Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 60-100

Ligustrum vulgare ‚Lodense'	Zwergliguster
Potentilla fructicosa mandshurica	Fingerstrauch
Symphoricarpos albus	Schneebeere

c) Hecken
Die Einfriedung mit geschnittenen Hecken im Bereich der privaten Grünflächen ist ausschließlich mit den in der nachfolgenden Liste genannten Arten auszuführen.
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100-125

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

(4) Alle zu begrünenden Flächen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugs /Benutzungsfertigkeit der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen. Genaue Festlegungen über Artenauswahl der festgesetzten Gehölze erfolgen im Freiflächengestaltungsplan.

(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 nächsten Pflanzperiode durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

§13 Befestigte Flächen

(1) Stellplätze und notwendige Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind als Belagsflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und sickerungsfähiger Fuge auszuführen. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt. Zufahrts- sowie Rangierflächen zu den Stellplätzen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind zulässig als Verbundsteine oder Asphaltfläche.

(2) Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wassergebundene Beläge im Farbspektrum grau zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

§14 Öffentliche Verkehrsfläche

(1) Wartungsweg
Für die Wartung des Lärmschutzwalles der B13 ist ein mindestens 4 m breiter Weg entlang des Walles freizuhalten. Er darf ausschließlich zur Wartung mit Kraftfahrzeugen befahren werden.

(2) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

HINWEISE

(1) Auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30. September) vorgenommen werden.

(2) Für die Großbäume ist ein mindestens 24qm großer, durchwurzelbarer Bereich anzustreben.

(3) Umgang mit Niederschlagswasser: Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt bzw. den Grundwasserschutz sicherstellen.

Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Begrünung von Dächern
- Regentonnen und -zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)

(4) Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen).

(5) Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten.

(6) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA.

(7) Niederschlagswasserbeseitigung
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.
Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

(8) Altlastenverdachtsflächen
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 gern. Art. 1 BayBodSchG).

(9) Wassergefährdende Stoffe
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen

(10) Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen(§ 202 BauGB).

(11) Abwasserbeseitigung
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach §58 WHG besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der §58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

(12) Zu Bauwasserhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

(13) Bei der Entwässerung von Metalldächern ist zu beachten: Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier eben falls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.
Die Freistellung entfällt bei metallischer Dacheindeckung oder Dachflächenanteilen von mehr als 50m². In diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

(14) Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München auf den Flächen nachgewiesen, die der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. betreut und die die Stadt Unterschleißheim dinglich sichert.

(15) Denkmalschutz:
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art.7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags 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 Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und gebongen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

(16) Zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50m, sonst S

Verfahrensvermerke

1. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2008 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2009 bis 07.05.2009 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

2. 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2010 bis 09.09.2010 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2010 wurde gemäß §4a Abs.3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 11.02.2011 bis 14.03.2011 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (2. öffentliche Auslegung).

4. Am 08.06.2015 wurde im Grundstücks- und Bauausschuss die Weiterführung des Bebauungsplanes mit Begründung die Einplanung eines Hotels / Boardingouses im Gewerbegebietsteil beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.11.2018 wurde gemäß §4a Abs.3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (3. öffentliche Auslegung).

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß §4a Abs.3 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt (4.öffentliche Auslegung

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Unterschleißheim, den .....

Christoph Böck
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungspl