

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet im Sinn von § 8 BauNVO, das wie folgt eingeschränkt wird:

GE: Gewerbegebiet

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Recyclingbetriebe

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Parkdeckflächen werden gemäß § 21a BauNVO auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

2.2 Die maximal zulässige Geschoßfläche kann durch die Fläche zwischen Gebäudeaußenkanten und vorgehängten Prallglasscheiben oder Sekundärfassaden überschritten werden.

3. Abstandsflächen

3.1 Zur nördlich gelegenen Edisonstraße ist für alle Gebäudeteile eine Abstandsfläche bis zur Straßenmitte einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche wird dabei mit $H/4$ nach Art. 6 Abs. 4 BayBo festgesetzt.

4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Baugrenzen können mit Dachüberständen, offenen Fluchttreppen die von den Untergeschossen ins Erdgeschoss führen, außenliegenden Fluchttreppen und untergeordneten Bauteilen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Ausnahmsweise können die Baugrenzen überschritten werden, wenn konstruktive Belange dies erfordern und Belange der Grünordnung nicht entgegenstehen.

5. Höhenbegrenzung, Wandhöhe

5.1 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich von Oberkante festgesetztes Gelände bis auf Oberkante Attika. Zurückgesetzte Terrassengeschosse sind nicht berücksichtigt.

6. Dächer, Dachaufbauten

6.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

6.2 Ausnahmsweise sind für die Überdachung von technischen Dachaufbauten auch geneigte Dächer mit mehr als 10° Dachneigung zulässig.

6.3 Technische Dachaufbauten wie Überfahrten für Aufzüge, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungstechnikräume, Kräne für Fassadenbefahranlagen sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

Bebauungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Edison-/Robert-Bosch-Straße“, Stadt Unterschleißheim

- 6.4 Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Wandhöhe durch o. g. technische Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung ist bis zu max. 6 m zulässig.
- 6.5 Oberhalb der zulässigen maximalen Wandhöhe sind offene Brüstungen mit max. 1,50 m Höhe und geschlossene Brüstungen (Attika) bis max. 0,6 m Höhe zulässig.

7. Stellplätze, Tiefgaragen, unterbaute Flächen

- 7.1 Tiefgaragen sind in dem sich aus dem Plan ergebenden Umfang zulässig.
- 7.2 Im Bereich der nicht überbauten Tiefgarage ist die Tiefgaragendecke um min. 0,60 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- 7.3 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum mind. eine Fläche von 20 qm mit mind. 1,20 m fachgerechtem Bodenaufbau ab Tiefgaragendecke zu überdecken.
- 7.4 In den Untergeschossen sind neben der Garagennutzung auch Nutzungen wie z.B. Werkstätten, Lager, Umkleieräume, Rechenzentrum, Technikräume, Fahrradabstellplätze sowie Nutzungen der Ver- und Entsorgung zulässig.
- 7.5 Es sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.
- 7.6 Es sind offene Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl auch außerhalb der Gebäude einzurichten und dauerhaft bereitzuhalten.
- 7.7 PKW- und Fahrradstellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Freistehende Werbeanlagen im Bereich der Hauptzugänge bzw. entlang der Straßen sind zulässig, wenn der Standort mit den öffentlichen Belangen, insbesondere dem Bebauungskonzept und der Freiflächengestaltung, vereinbar ist.
- 8.2 Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00 m sind entlang der Grenzen des Vorhabengebietes zulässig soweit die Durchlässigkeit des Fuß- und Radweges nicht beeinträchtigt wird. An den Eingangsbereichen entlang der Edisonstraße und der Robert-Bosch-Straße sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 9.2 Die zulässigen Einfriedungen sind offen zu gestalten (z. B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune) und ohne Sockel auszubilden.
- 9.3 Die zulässigen Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Arten, siehe nachfolgende Artenliste

10. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft

- 10.1 Alle Freiflächen, die nicht der Erschließung oder als Stellplatzflächen dienen, sind intensiv und nachhaltig zu begrünen. Arten, siehe nachfolgende Artenliste

Bebauungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Edison-/Robert-Bosch-Straße“, Stadt Unterschleißheim

- 10.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 10.3 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Gehölze sind artengerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 10.4 Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Auf dem Grundstück bereits vorhandene Bäume und Bäume zur Gliederung der Stellplätze (siehe nachfolgenden Gliederungspunkt) werden hier angerechnet. Arten, siehe nachfolgende Artenliste.
- 10.5 Nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit einem Baum 1. Wuchsklasse je 75 qm Stellplatzfläche (ohne Zufahrten) zu gliedern. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestbreite von 1,0 m auszubilden, und zu bepflanzen. Arten, siehe nachfolgende Artenliste.
- 10.6 Für Bäume in befestigten Flächen sind spartenfreie Baumgruben von je 16 qm Größe und 1,5 m Tiefe aus einem Straßenbaums substrat (z. B. ZTV-Vegtra-Mü, Sieblinie B) herzustellen.
- 10.7 Grünflächen mit Pflanzgebot (gem. A.4.1.) sind mit heimischen Sträuchern und Ziergehölzen (Anteil < 20 %) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in einem 1,5 x 1,5 m Pflanzraster mit versetzten Reihen auszuführen. Arten, siehe nachfolgende Artenliste.
- 10.8 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie frei wachsende und geschnittene Hecken sind grundsätzlich mit standortgerechten Gehölzen auszuführen. Arten, siehe nachfolgende Artenliste.

10.9 Artenlisten

Bäume 1. Wuchsklasse, Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 20-25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus silvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse, Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus x yedoensis	Tokyo-Kirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume

Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher, Pflanzqualität 2xv., ohne Ballen, 60-100

Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen,

Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., ohne Ballen, 80-100

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

Bodendeckende Gehölze für Baumscheiben und Sichtdreiecke,

Pflanzqualität 2xv. Topballen, 20-30

Lonicera pileata	Kriechende Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide

Klettergehölze, Pflanzqualität: 2xv., mit Topballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein

Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S	Spalierobst

11. Dachbegrünung

- 11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind bis einschl. einer Gebäudehöhe von WH 27 m zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Lichtkuppeln.
- 11.2 Nutzbare Freibereiche auf den Dächern von Gebäuden bis einschl. einer Gebäudehöhe von WH 17 m dürfen max. 50 % der hier zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Nutzbare, unterbaute Flächen innerhalb von Baukörpern, wie z.B. Innenhofflächen, sind min. mit einer intensiven Begrünung gemäß Punkt 7.2 und 7.3 herzustellen.
- 11.3 Nutzbare Freibereiche auf den Dächern von Gebäuden ab einer Gebäudehöhe von mehr als WH 17 m dürfen max. 30 % der hier zu begrünenden Dachflächen einnehmen.
- 11.4 Die Gesamtschichtdicke des Vegetationssubstrats bei einer extensiven Dachbegründung muss mind. 12 cm betragen.

12. Fassaden

- 12.1 Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas, etc.)
- 12.2 Geeignete Fassaden sind in Abstimmung auf die Architektur flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Arten, siehe Artenliste.

13. Abgrabungen/Aufschüttungen

- 13.1 Abgrabungen sind nicht zulässig, ausgenommen Tiefgaragenabfahrten und Lichtgräben zur Belichtung von Nebenräumen im Untergeschoß.
- 13.2 Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75 m über Straßenniveau, aus funktionalen Gründen bis maximal 1,40 m über Straßenniveau, zulässig.

14. Versickerung von Oberflächenwasser

- 14.1 Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen, das nicht oberflächlich über belebte Bodenzonen versickert werden kann, ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig.
- 14.2 Das Niederschlagswasser von Wegen und Zufahrten außerhalb von Tiefgaragen ist in den daran anschließenden Pflanzflächen oberflächlich zu versickern.
- 14.3 Das Niederschlagswassers ist als Brauchwasser zur Bewässerung der begrüneten Flächen zu sammeln und zu verwenden.

15. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten saP-relevanter Tierarten

- 15.1 Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen auf das saP-relevante Artenspektrum sind die in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Punkt 3.1 und 3.2 genannten Maßnahmen zu beachten bzw. durchzuführen.

D. Hinweise durch Text

1. Anlagen zur Energiegewinnung

- 1.1 Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung werden für die Energieversorgung Solaranlagen, Energiepfähle, Grundwasserwärmepumpen und Fernwärme empfohlen. Insgesamt sollen erneuerbare Energien verwendet werden.

2. Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen

- 2.1 Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen gem. DIN 18916 sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Bodendenkmäler

- 3.1 Mögliche Bodenfunde früherer Siedlungsepochen, die als Bodendenkmäler bedeutend für die Stadt Unterschleißheim sein könnten, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt München zu melden.
- 3.2 Vor Beginn des Oberbodenabtrags ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig zu beteiligen.

4. Versickerung von Oberflächenwasser

- 4.1 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Der hohe Grundwasserbestand ist dabei zu berücksichtigen.
- 4.2 Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.
- 4.3 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.
- 4.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken.
- 4.5 Bauwasserhaltung:
Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 4.6 Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30 m über den höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

5. Ausgleichsmaßnahmen

- 5.1 Entsprechend §18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) besteht Kompensationsbedarf.
- 5.2 Der Ausgleich erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf Flächen, die der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. betreut und die von der Stadt Unterschleißheim dinglich gesichert werden.
- 5.3 Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

6. Freiflächengestaltungsplan

- 6.1 Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.
- 6.2 Der Freiflächengestaltungsplan ist durch anerkannte Landschaftsarchitekten zu erstellen.

7. Versorgungsnetz

- 7.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte 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. Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die Grundstücksanschlüsse von den Stadtwerken Unterschleißheim abzutrennen und zu beseitigen. Die zukünftige Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen neuen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Wasserversorgung der Stadtwerke Unterschleißheim erfolgen.
- 7.2 Die im räumlichen Geltungsbereich befindliche Erdgasanschlussleitung zur Versorgung des Anwesens Robert-Bosch-Straße 7 ist vor Abbruch des Gebäudes nach Absprache (Antrag) mit den Stadtwerken München stillzulegen.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind so zu pflanzen, dass zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Abstand von 2,5 m eingehalten wird.
- 7.3 Im überplanten Bereich befinden sich Anlageteile der E.ON Bayern AG.
Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9. Sonstiges

Mit Beschluss vom 12.12.11 hat die Stadt Unterschleißheim dem Antrag des staatlichen Bauamts Freising zugestimmt, sämtliche bauliche Maßnahmen zur Signalsteuerung an den Verkehrsknotenpunkten Landshuter Straße/Morsestraße und Edisonstraße/Landshuter Straße rechtsgestalterisch mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu regeln und hierbei die Kosten zu tragen.

Stand 30.04.2014