

**STADT UNTERSCHLEISSHEIM / LANDKREIS MÜNCHEN**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 58 b / II**

**'Mischgebiet Münchener Ring / Hildegardstraße'**

Die Stadt Unterschleißheim, Landkreis München, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan als

**SATZUNG:**

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHENEN = PLANZEICHNUNG**  
 nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

- 1 Geltungsbereich**
  - █ █ █ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 b / II
  - █ Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 58 b mit unveränderten Inhalten und Festsetzungen; Darstellung in Grau unter Angabe der reduzierten Maße für das Maß der baulichen Nutzung

- 2 Art der baulichen Nutzung**

MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
----	------------------------------

- 3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

3.1	— — — — —	Baugrenze
3.2	GR z.B. 925	Grundfläche m <sup>2</sup> max.
3.3	WHF z.B. 4,50	max. Wandhöhe First in m
3.4	WH z.B. 4,50	max. Wandhöhe in m

- 4 Gestaltung der Baukörper**

4.1	PD bis 8°	flachgeneigtes Pultdach bis 8° Dachneigung
4.2	FD	Flachdach
4.3	↔	Firstausrichtung; hohe Frontseite straßenseits

- 5 Verkehrsflächen / Flächen f. d. ruhenden Verkehr / Sonstige Flächen**

5.1	— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
5.2	■	Verkehrsfläche, öffentlich
5.3	F	Fläche für Fußweg, öffentlich
5.4	F	Fläche für Fußweg, privat
5.5	F + R	Fläche für Fuß- und Radweg, öffentlich
5.6	■	Straßenbegleitgrün

- 5.6 Flächen für den ruhenden Verkehr  
 Stellplatz  
 Fahrräder
- 5.7 Sonstige Flächen  
 Zugangsbereich; private Freifläche
- 6 Flächen für Versorgungsanlagen**

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
- 7 Grünordnung**
  - 7.1 Grünflächen
 

	Private Grünfläche
	Baum, zu erhalten
	Baum, zu pflanzen, mit Artenangabe
  - 7.2 Auflagen für die Pflanzung von Gehölzen
 

APOL	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn 'Olmstedt'
GBI	Ginkgo biloba	Ginkgo
TCO	Tilia cordata	Winter-Linde
  - 7.2.2 Die per Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen
  - 7.3 Maßnahmen zur Regenwasserversickerung
 

	Versickerungsmulde für Dachwasser
--	-----------------------------------

- 8 Sonstige Festsetzungen**

8.1	Rampe Anlieferung LKW
8.2	Einfahrt / Ausfahrt
8.3	Abgrenzung des unveränderten Teilbereiches BP 58 b entspr. Signatur Pkt. A 1 Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen Supermarkt
8.4	extensive Dachbegrünung
8.6 OK FF EG = 4,00 - 4,00 = 476,80	festgelegter unterer Bezugspunkt für WH
8.7	Bemaßung in m

- B HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

	bestehende Grundstücksgrenze
1022/10	Flurnummer

Art der Nutzung	max. Grundfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsschablone, unveränderter westlicher Bereich, jedoch mit Änderung des Maßes der Nutzung
GR max. Hauptgebäude	GF max.	
Art der Nutzung	max. Grundfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsschablone, östlicher Bereich, Neuplanung
Dachform	max. WH in m / max. WHF First in m	

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1 Allgemeines**

Der rechtskräftige BP Nr. 58 b ist Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Für den unveränderten westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 58 b gelten in Verbindung mit der Nutzungsschablone folgende reduzierte Werte:

  - für die Grundfläche in m<sup>2</sup> inkl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 3.880
  - für die Grundfläche in m<sup>2</sup> für Hauptgebäude 1.620
  - max. Geschossfläche in m<sup>2</sup> 8.470

Für den östlichen Teil Lebensmittelmarkt ersetzt die vorliegende Planung alle Festsetzungen des BP 58 b.
- 2 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt; eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 wird ausgeschlossen.
- 3 Bebauung**
  - 3.1 Maß der baulichen Nutzung
 

Bei der festgesetzten Grundfläche darf unter der Voraussetzung, dass im Gebiet wasserdurchlässige Pflaster- und Plattenbeläge verwendet werden, der Wert von 0,8 (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geringfügig bis max 0,85 (GRZ) überschritten werden.

Es wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

Die maximale Geschossfläche GF für Lebensmittelmarkt incl. Backshop wird auf 1231 m<sup>2</sup> beschränkt.
  - 3.2 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen
 

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK FF EG (+ 0,00 = 476,80 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut am First (hohe Seite bei Pultdach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand beim Flachdach.
  - 3.3 Werbeanlagen
 

Je Werbetafel sind bis zu max. 6 m<sup>2</sup> zulässig; alle dürfen sie die Traufen nicht überragen.

**4 Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr / Sonstige befestigte Flächen**

- 4.1 Stellplätze
 

Es sind 36 oberirdische Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und den Backshop nachzuweisen.

Im Bereich des Mischgebietes sind Stellplatzflächen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Betonpflaster mit 3 cm Splittfüge) auszubilden.
- 4.2 Platzbereich / Zugangsbereich / Fußweg
 

Die Platz- bzw. Zugangsbereich und Wegebereiche sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Betonpflaster, Natursteinpflaster) auszubilden.

**5 Grünordnung**

- 5.1 Technische Anweisung für Baumpflanzung
 

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen in Pflanzflächen < 20 m<sup>2</sup> ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 24 m<sup>2</sup> sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu unterbaufähige Spezialsubstrate einzusetzen. Die Verwendung dieser Substrate ist gegenüber der Stadt zu dokumentieren.
- 5.3 Niederschlagswasser
 

Mindestens das Dachwasser ist über die festgesetzte Sickermulde zu versickern. Das restliche Wasser kann auch über Rigolen - gegebenenfalls unter Vorschaltung einer Sedimentationsanlage - versickert werden.
- 6 Immissionsschutz**

Die Verladerrampe ist vollständig einzuhausen. Die Decken und Wände des Rampenbauwerkes sind schallabsorbierend auszuführen. Die Verladerrampe ist so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausführende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Gebäuden und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten kann.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- 1 Bodendenkmäler**

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.
- 2 Wasserversorgung**

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- 3 Grundwasserverhältnisse**

Als Anhaltswert ist mit Grundwasserständen (HHW) von ca. 3,5 - 4 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Für das Bauen im Grundwasser ist deshalb im nachfolgenden Planungsverfahren eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,3 m über HHW ausgeführt werden. Auch bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.
- 4 Abwasserentsorgung bei Gewerbebetrieben**

Neuanlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen sei auf den neu gefassten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.

**5 Niederschlagswasserbehandlung / beseitigung**

Vorrangig sollte eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung sollte auf gezielte Versickerung gesetzt werden. Im Fall einer gezielten Versickerung sind zur dauerhaften Erhaltung der Sickerleistung sowie aus Gründen des Grundwasserschutzes bei Verkehrsflächen und Parkflächen ausreichend dimensionierte Absetzeinrichtungen vorzuschalten. Ergänzend zum DWA-Arbeitsblatt A 138 ist das DWA-Merkblatt M 153 als Planungshilfe heranzuziehen. Speziell verwiesen sei auf die Problematik der Entwässerung von nicht beschichteten Metalldächern.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das LRA 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.

**6 Wassergefährdende Stoffe**

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen. Die Anlagenverordnung (AwSV) ist zu beachten.

**7 Immissionsschutz**

7.1 Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

**8 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

**9 Altlastenverdachtsflächen**

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

**10 Regenerative Energien**

Die Verwendung von Erdwärme und Solarenergie wird empfohlen.

**11 Freiflächengestaltungsplan**

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

**12 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen**

§ 13 a generiert keine Notwendigkeit des naturräumlichen Ausgleichs.

**13 Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch, entsprechend einschlägiger Normen, zu verlegen.

Der Ausbau der Versorgungsleitungen hat vor den Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

**14 Technische Anweisungen für Baumpflanzungen**

Mit Baumpflanzungen (Unterkante Baumgrube) ist grundsätzlich 1,50 m Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen zu halten.

**E VERFAHRENSHINWEISE**

- 1 Die Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 17.07.2018 die Weiterführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 b/II als Verfahren nach § 13 a - neu Nr. 58 b / II - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 58 b / II in der Fassung vom 11.06.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 27.07.2018 bis 30.08.2018 beteiligt.
- 3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 58 b / II in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 27.07.2018 bis 30.08.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4 Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom ..... den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 58 b / II in der Fassung vom 15.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den .....

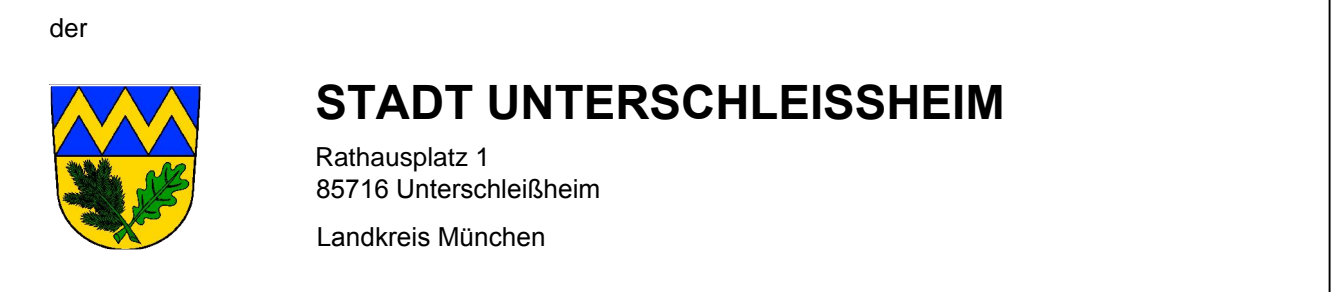
(Siegel) .....  
 Erster Bürgermeister

Unterschleißheim, den .....

(Siegel) .....  
 Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 58 b / II**

**"MISCHGEBIET MÜNCHNER RING / HILDEGARDSTRASSE"**



Planinhalt: ENTWURF

Maßstab: 1 : 500  
 Plandatum: 15.10.2018  
 Bearbeitet: Rebecca Wezstein, Kristina Wankner