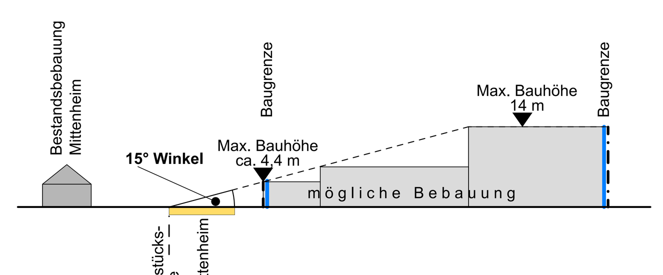
Schemaskizze zu § 5 Abs.1 der Satzung (15° Verbauungswinkel)
- ohne Maßstab -



Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1- I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

3.1 WH 14 m Wandhöhe in Metern als Höchstmaß (z.B. 14 m)
3.2 GRZ Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. GRZ 0,6
3.3 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstwert, z.B. GFZ 1,4
3.4 Baugrenze
3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
3.6 Abgrenzung von Nutzungsbereichen in Bezug auf die Art und/oder das Maß der baulichen Nutzung
3.7 WH Wandhöhe, maximal zulässig
3.8 FH Firsthöhe, maximal zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Grünordnung

5.1 Grünkorridor für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
5.2 Begrünte Vorzone, zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen
5.3 Baum Bestand, zu erhalten
5.4 Baum 1. Ordnung, zu pflanzen
5.5 Baum 1. Ordnung, zu pflanzen Baumart: Acer platanoides "Allershausen" - Spitz-Ahorn
5.6 Baumhecke oder Gehölzgruppe Bestand, in ihrer räumlichen Ausdehnung zu erhalten
5.7 Baumhecke zu pflanzen

6. Sonstiges

6.1 Bemaßung von Grünkorridoren und begrünten Vorzonen (z.B. 5 m)
6.2 Bemaßung von Bauräumen (z.B. 5 m)

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 z.B. 116/14 Flurstücksnummer
2 58 Vorhandenes Gebäude m. Hausnummer (z.B. Hausnummer 58)
3 Straßenbegleitgrün
4 sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Bäume, nach Möglichkeit zu erhalten
5 Vorgeschlagener Standort für Baum 1. Ordnung
6 Vorgeschlagener Standort für Baum 2. Ordnung
7 erhaltenswerter Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs
8 Kartiertes Biotop (Nr. 7735-0077-001) entsprechend der Bayerischen Flachland-Biotopkartierung
9 z.B. D-1-84-135-35 Baudenkmal mit Aktennummer
10 Eigentümerweg
11 Flurstücke mit Altlastenverdachtsflächen (438/36, 438/39, 438/41, 116, 116/1, 116/2, 116/10) siehe auch textliche Hinweise Nr. 6 zu Altlasten

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

(1) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2a werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 79 aufgehoben.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen, mit Ausnahme von jeweils einer Betriebswohnung je Gewerbebetrieb, sofern die Betriebswohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Boardinghäuser
- Hotels
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

(3) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind unzulässig:
- Einzelhandelsnutzungen

(4) Im Gewerbegebiet GE 4 sind unzulässig:
- Einzelhandelsnutzungen
- Tankstellen

(5) Im Gewerbegebiet GE 5 sind unzulässig:
- Tankstellen

Im Gewerbegebiet GE 5 sind ausnahmsweise zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, wenn das Kernsortiment nicht aus Lebensmitteln, Drogerie-/ Kosmetikartikeln, Gesundheitsartikeln, Lederwaren, Bekleidung, Druckereierzeugnissen, Papier- und Schreibwaren, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Spielwaren oder Schuhen besteht. Die genannten Artikel dürfen nur im Sinne eines Randsortimentes angeboten werden und zusammen max. 5% der Verkaufsfläche einnehmen.

Bei der Errichtung eines ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels ist zu gewährleisten, dass er ausschließlich über die westlich am Gewerbegebiet GE 5 verlaufende Mittenheimer Straße erschlossen wird. Zu- und Abfahrten über die nördlich des Gewerbegebietes GE 5 verlaufende Straße sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 4 Dächer, Dachaufbauten

(1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

(2) Dachaufbauten dürfen die maximalen zulässigen Wand- und Firsthöhen nicht überschreiten.

(3) Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von den Fassaden einzurücken.

(4) Dachflächen sind ab einer Fläche von 20 m² mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm zu begrünen. Für die Einsaat sind heimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische Dachaufbauten.

(5) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollflächig mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

§ 5 Höhenentwicklung, Wandhöhen

(1) In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Gebäude mit einer Wandhöhe bzw. Firsthöhe zulässig, die sich innerhalb eines Winkels von 15°, ausgehend von der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze der Bebauung nördlich bzw. nordwestlich der Straße "Mittenheim", ergibt.
Eine maximale Wandhöhe von 14 m darf in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 jedoch nicht überschritten werden.

(2) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten max. Wand- bzw. Firsthöhen ist die nächstgelegene Gehwegoberkante.

(3) Der obere Bezugspunkt der festgesetzten maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen wird durch den Abschluss der Attika (bei Flachdächern) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (bei geneigten Dächern) bestimmt.

§ 6 Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 ist eine abweichende Bauweise mit einem allseitigen Grenzanbau zulässig.

§ 7 Nebenanlagen

(1) Offene Auto- und Fahrradabstellplätze, Trafostationen sowie Lagerplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, § 8 Abs.3 und § 8 Abs.4 dieser Satzung bleiben unberührt. Lagerplätze sind jedoch nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

(2) Tiefgaragen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen, Carports, Müllhäuschen und überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

§ 8 Grünordnung

(1) Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten.
Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Sie sind in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

(2) Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Erhalten bleibender Baumbestand sowie planlich und textlich festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(3) In den als „Grünkorridor zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen“ festgesetzten Bereichen sind mindestens je 60 m² ein mittelgroßer oder großer Laubbaum und mindestens je 3 m² ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Eine Unterbrechung der Pflanzung für querende Zuwegungen ist zulässig.
Die Grünkorridore sind von Nebengebäuden, Stellplätzen und Unterbauungen freizuhalten.

(4) Die als „begrünte Vorzone“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 50% als Pflanz- oder Wiesenflächen anzulegen unter Verwendung heimischer, blütenreicher und standortgerechter Pflanzenarten.
In den "begrünten Vorzonen" sind Zufahrten zulässig.

(5) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.

(6) Befestigte Flächen, insbesondere oberirdische KFZ-Stellplätze, sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

(7) Offene Stellplätze sind mit mittelgroßen oder großen Bäumen zu gliedern. Dabei ist pro fünf Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe darf 10 m² bei einer Mindestbreite von 2,0 m nicht unterschreiten.

(8) Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 18/20 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 16/18 cm Stammumfang.

(9) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Tiefe der Baumgrube von jeweils mind. 1,5 m erforderlich:
- Große Bäume: mind. 36 m³
- Mittelgroße Bäume: 24 - 36 m³
- Kleine Bäume: 20 - 24 m³
Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme ist zu gewährleisten.

(10) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen.

(11) Bei allen Neupflanzungen sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Baumarten zu verwenden entsprechend der hinweislich genannten Vorschlagsliste Bäume.

(12) Die als zu erhalten festgesetzten Baumhecken und Baumgruppen sind in ihrer räumlichen Ausdehnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(13) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden, zu schützen.
~~Die entsprechenden Richtlinien gemäß DIN 18920 sind zu beachten.~~

~~(14) In den Gewerbegebieten sind alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer ab einer Fläche von 20 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm, einschließlich Dränschicht, vorzusehen. Für die Einsaat sind möglichst heimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden.~~

(14) An den Fassaden der Gebäude sind jeweils zwei Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Klettergehölzen zu begrünen.
Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, hat die Höhe der Rankhilfen mindestens 2/3 der Fassadenhöhe zu betragen.
Geeignete Arten: siehe Vorschlagsliste Klettergehölze.

(15) Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus gestalterischen oder technischen Gründen um bis zu 2 m parallel zur Mittenheimer Straße verschoben werden.

(16) Die Grünanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

(17) Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Biotopfläche ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (ortsfeste, dichte Schutzzäune mit einem Pufferabstand zur Biotopfläche von 1,50 m, Höhe 2,0 m) während benachbarter Bauarbeiten über die gesamte Bauphase zu schützen.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zu Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen erforderlich sind. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

(2) Aufschüttungen sind nur im funktionell notwendigen Umfang für die Anpassung von Höhenniveaus bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 10 Einfriedungen, Zäune

(1) Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
Sie sind ohne durchgängigen Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.

(2) Als Material für Einfriedungen sind zulässig: nicht ummantelte Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung.

(3) Sichtschutzmatten sind unzulässig.

~~§ 11 Lärmschutz Betriebe und Anlagen~~

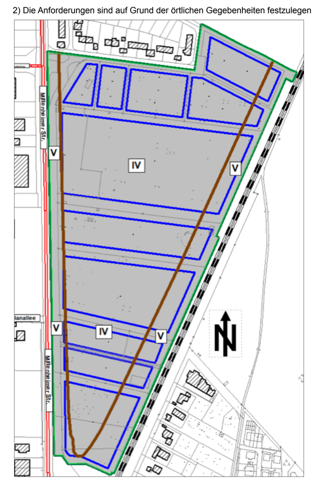
~~(1) Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage, bei Eigentümer- oder Pächterwechsel oder bei einer wesentlichen Veränderung im Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.~~ *(In Hinweise durch Text Nr. 2 "Schallschutz" verschoben)*

§ 11 Lärmschutz Neu- und Anbauten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

(1) Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung und dem Lärmpegelbereich folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen:

- **Lärmpegelbereich IV:**
  $R'_{w,res}$ = 40 dB Wohn- und Schlafräume
  $R'_{w,res}$ = 35 dB Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume
- **Lärmpegelbereich V:**
  $R'_{w,res}$ = 45 dB Wohn- und Schlafräume
  $R'_{w,res}$ = 40 dB Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume
- **Lärmpegelbereich VI:**
  $R'_{w,res}$ = 50 dB Wohn- und Schlafräume
  $R'_{w,res}$ = 45 dB Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume
- **Lärmpegelbereich VII:**
  $R'_{w,res}$ = 2) Wohn- und Schlafräume
  $R'_{w,res}$ = 50 dB Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume

2) Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Lärmpegelbereiche Tag

Lärmpegelbereiche Nacht

(2) Büroräume, schutzbedürftige Arbeitsräume und schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen

Innerhalb des Planzeichens [grün] sind die o.g. Räume über die bahnabgewandte Westfassade zu belüften. Alternativ muss mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern gesorgt werden. Der Innenraumpegel durch die Anlage darf in Büros nicht über 30 dB(A) und in Wohnungen nicht über 25 dB(A) liegen.

(3) Schlaf- und Kinderzimmer

a) Innerhalb des Planzeichens [rot] sind Schlaf- und Kinderzimmer über die bahnabgewandte Westfassade zu belüften.

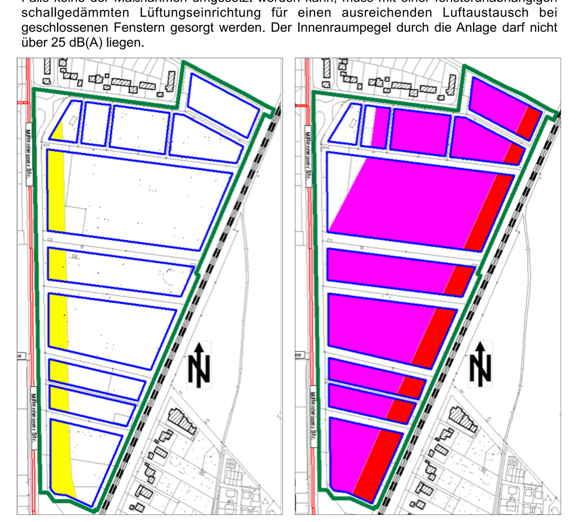
b) Innerhalb des Planzeichens [magenta] sind Schlaf- und Kinderzimmer über die West-, Süd- oder Nordfassade zu belüften. Alternativen dazu siehe Punkt **d)** dieses Absatzes.

c) Innerhalb des Planzeichens [gelb] sind Schlaf- und Kinderzimmer über die Ost-, Süd- oder Nordfassade zu belüften. Alternativen dazu siehe Punkt **d)** dieses Absatzes.

d) Alternative 1:
Durch architektonische Selbsthilfe wird dafür gesorgt, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält.

Alternative 2:
Durch bauliche Anlage zum Schallschutz wie Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc., Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In}$ = 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Alternative 3:
Falls keine der Maßnahmen umgesetzt werden kann, muss mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern gesorgt werden. Der Innenraumpegel durch die Anlage darf nicht über 25 dB(A) liegen.



(4) Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen des § 12 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße und die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht durch den Verkehrslärm nachgewiesen werden.

§ 12 Versickerung

(1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen oder Sickerschächte, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Auf die technischen Regeln (siehe auch Hinweise) wird verwiesen.

(2) Im Rahmen des Bauantrags ist ein den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechendes Konzept zur schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser vorzulegen: Die ursprünglich von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Bereiche, in denen gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, müssen frei von Verunreinigungen sein. Dies ist dem Landratsamt München von einem auf dem Bodenschutzsektor im Sinne des § 18 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) qualifizierten Fachbüro zu bestätigen.

(3) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

(4) Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

(5) Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1) DIN-Normen
Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Oberschleißheim, Bauamt, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2) Schallschutz
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße Prognose 2035) und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büro, Wohnungen etc.) in Gewerbegebieten wird generell eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage, bei Eigentümer- oder Pächterwechsel oder bei einer wesentlichen Veränderung im Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

3) Leitungsfreihaltung
Neupflanzungen von Bäumen sind in einer Entfernung von mindestens 2,50 m von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Erdgasleitungen, Energie- und Wasserversorgung, Elektrokabel, Fernmeldeleitungen etc.) vorzunehmen. Sollte in Einzelfällen eine Unterschreitung erforderlich sein, sind die Vorgaben des Merkblatts „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 2013) zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4) Stellplatzsatzung
Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist nach der Satzung der Gemeinde Oberschleißheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Herstellung von Abstellflächen für Fahrräder (StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

5) Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

6) Altlastenverdachtsflächen
Alle Eingriffe in den Untergrund sind nach dem Stand der Technik so auszuführen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen und deren Verfrachtung in das Grundwasser ausgeschlossen ist. Folgende Flurstücke weisen möglicherweise Bodenverunreinigungen auf: 438/36, 438/39, 438/41, 116/0, 116/1, 116/2 und 116/10 (siehe hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung). Aushubarbeiten auf diesen Flurstücken sind, sofern nicht zuvor Untersuchungen zur Schadstoffbelastung vorgenommen wurden, durch einen Sachverständigen zu begleiten. Sollten bei 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 gem. Art. 1 BayBodSchG). Im Rahmen des Bauantrages ist eine orientierende Altlastenuntersuchung vorzulegen.

7) Versickerung
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1) zu entnehmen.

8) Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

9) Tiefgaragen
Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18 533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

10) Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11) Natur- und Baumschutz
Bei Gehölzbeseitigungen ist der gesetzliche Verbotszeitraum gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten.
Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Oberschleißheim, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

12) Europäischer Artenschutz
Vor der Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Gebäudeabbrüche, Gehölzrodungen, Umbaumaßnahmen an Gebäuden, Fassadensanierungen) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München abzuklären, ob Belange des nationalen und Europäischen Artenschutzes berührt sind.

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September).
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlupfen) im Zeitraum September bis November. Zusätzlich dürfen Abrisse von Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Sind besonders oder streng geschützte Arten oder ihre Lebensstätten betroffen, so sind vor dem Abriss mit ausreichender Vorlaufzeit geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden.
- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).
- Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoi ß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf.

13) Vorschlagliste Bepflanzung

(1) Bäume
Große Bäume

Acer platanoides, auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
~~Robinia pseudoacacia, auch in Sorten~~	~~Schein-Akazie~~

Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Blüten-Esche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Trauben-Kirsche
Sorbus aria, auch in Sorten	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere.

(2) Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(3) Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Euonymus fortunei	Immergrüne Kriechspindel
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

14) Bahnanlagen
Baumaßnahmen
Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist zu beachten, dass deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit gewährleistet ist. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Bepflanzungen
Bepflanzungen dürfen die Strecken- und Signalsicht nicht beeinträchtigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten. Neue Bepflanzung ist so anzulegen, dass auf keinen Fall der Regellichtraum der Gleise beeinträchtigt wird. Von der Bepflanzung der Fläche zur Bahnseite hin darf keine Gefahr (u.a. Windbruch) ausgehen. Es dürfen keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnte. Die bestehende Vegetation ist auf Kosten des Veranlassers zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Leitungen
Im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

15) Erschütterungen
Es wird empfohlen im Rahmen des Bauantrages eine erschütterungstechnische Untersuchung erstellen zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am 18.09.2017 gefasst und am 20.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 09.04.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 hat mit Schreiben vom 07.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 24.08.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 23.03.2020 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 22.03.2021 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021 hat in der Zeit vom …………….. bis …………….. stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 02.03.2026 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2026 hat in der Zeit vom …………….. bis …………….. stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ………….. wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am ………….. gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberschleißheim, den .... (Siegel)

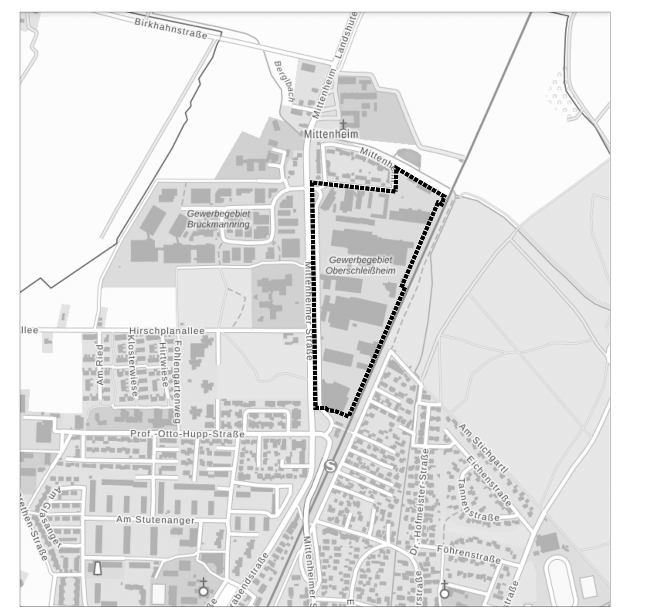
....
Markus Böck, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom …………… in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberschleißheim, den .... (Siegel)

GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 79
GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER MITTENHEIMER STRASSE



Planfertiger:
Stadtplanung Breunig
Seitzstraße 19
80538 München

Fisel und König
Büro für Landschaftsplanung
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Plandatum:
02.03.2026