Oberschleißheim Gemeinde Lkr. München

Bebauungsplan

5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Planfertiger Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

> Az.: 610-41/2-85 Bearb.: B. Kastrup 089 53980276

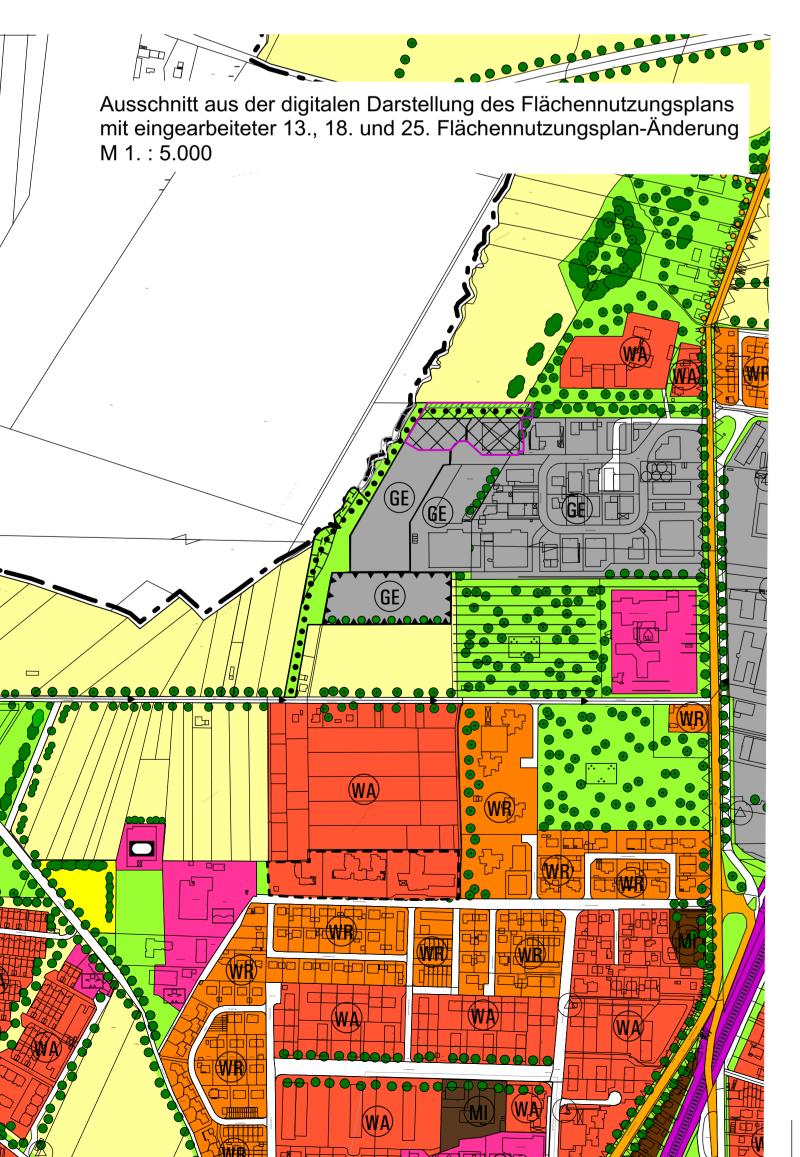
> > b.kastrup@pv-muenchen.de

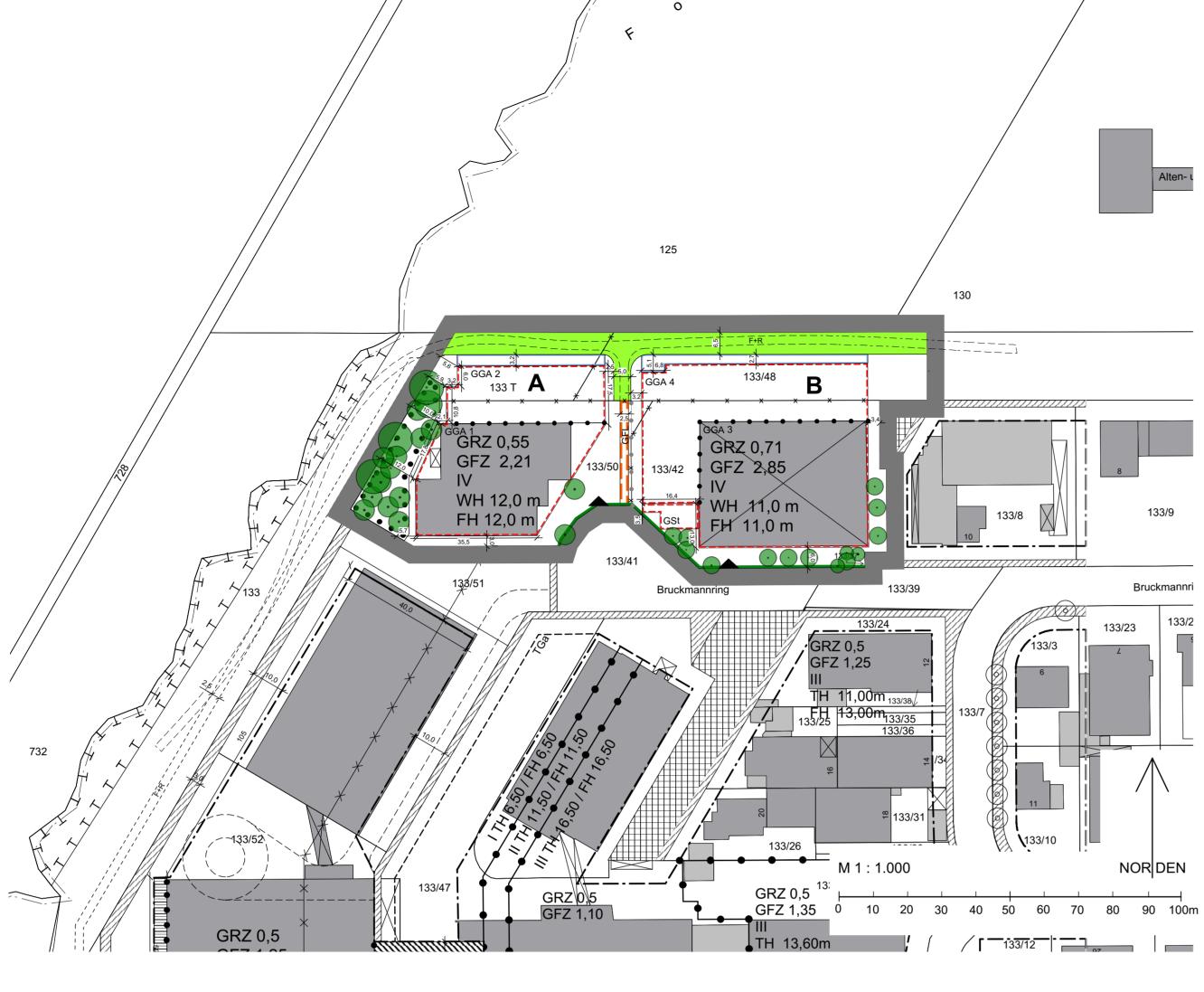
22.02.2021 (Satzungsbeschluss) Plandatum 15.10.2020 (Entwurf) 20.02.2017 (Vorentwurf)

Margarethe Waubke Umweltbericht Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Grünordnung Stöberlstraße 33 in 80687 München

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund § 2, 9, und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bavern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung





Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet Bruckmannring und den Bebauungsplan Nr. 60a Gewerbegebiet Bruckmannring - 1. Änderung.

- Art der Nutzung
- Das Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Firmenparkhäuser und Stellplätze.
- Maß der Nutzung

3.1 GRZ 0,55 Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. GRZ 0,55

3.2 GFZ 2,21 Geschossflächenzahl als Höchstwert, z. B. GFZ 2,21

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert: 4 Vollgeschosse

Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder WH 12,00 bis zum oberen Abschluss der Wand über der nächstgelegenen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) als Höchst-

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über der nächstgele-FH 12,00 genen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte als Höchstmaß in Metern; z. B. 12,0 m.

maß in Metern; z. B. 12,0 m.

Die zulässige Grundflächenzahl gem. Festsetzung 3.1 darf durch Stellplätze und Zufahrten im mit A bezeichneten Baugebietsteil bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,63 und im mit B bezeichneten Baugebietsteil bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,77 überschritten werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile • • • • •

- Bauweise
- 4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- Bauliche Gestaltung
- Zulässig sind nur Flachdächer.
- Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- 5.3 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Fläche für Firmenparkhaus 6.2 GGA 1 hier: Gemeinschaftsgarage mit Bezeichnung, z.B. Ge-
- 6.3 Die Gemeinschaftsgaragen 1 und 3 sind den Baugrundstücken Fl. Nrn. 133/4,
- 133/40, 133/47, 133/51 und 133/52, Gemarkung Oberschleißheim, zugeordnet. Die Gemeinschaftsgaragen 2 und 4 sind den Baugrundstücken Fl.Nrn. 146 und 146/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60d "Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung" sowie den Baugrundstücken Fl. Nrn. 133/4, 133/40, 133/47, 133/51 und 133/52, Gemarkung Oberschleißheim zugeordnet.
- 6.4 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gemeinschaftsgaragen
- 6.5 GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- 6.6 Die Gemeinschaftsstellplätze sind den Baugrundstücken Fl. Nrn. 133/4, 133/40, 133/47, 133/51, 133/52, 146 und 146/1, alle Gemarkung Oberschleißheim, zuge-
- 6.7 Offene PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
- Einfriedungen
- 7.1 Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Der Abstand des Zauns zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.
- 8. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

9.3

öffentliche Grünfläche Entwicklungsziel: Baum- und Strauchpflanzungen auf extensiver Wiese; Arten gem. Festsetzung 9.5.

zu erhaltender Baum, muss während der Baumaßnahmen geschützt werden; Baumaßnahmen im Bereich des Kronen- bzw. Wurzelraumes der Bäume sind nicht zulässig; bei Entfernung Ersatzpflanzung Qualität: Solitär, 3 x v, m B, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste Festsetzung 9.5. Eine Ersatzpflanzung muss in gleicher Wuchsordnung und innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode er-

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Mager-

sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche so zu begrünen und zu bepflanzen und ie 400 m² Grundstücksfläche muss 1 Baum in der der unter Festsetzung A. 9.5 festgesetzten Pflanzqualität und Art (siehe Pflanzenliste B 18) gepflanzt werden. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit

haus und der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind, soweit sie nicht unbedingt

notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind,

vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück

9.4 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Flächen für Firmenpark-

nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Erhaltene Bäume, die den Festsetzungen entsprechen, können angerechnet wer-

9.5 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzliste unter Hinweis B 18.

Größe und Umfang der zu pflanzenden Bäume:

Mindesthöhe 400/450 cm, Mindeststammumfang: 20/25 cm. Größe der zu pflanzenden Sträucher:

Mindesthöhe 80/100 cm, 2x verpflanzt.

Alle Neupflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode in gleichwertiger Wuchsordnung zu ersetzen.

- Flächen und Maßnahmen zur Eingriffskompensation
- 10.1 Die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen in Höhe von 2.304 qm werden extern auf den Flächen des Heideflächenvereins Münchner Norden e.V. in der Fröttmaninger Heide zur Verfügung gestellt und dem Bebauungsplan Nr. 60 e verbindlich zugeordnet.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der GFL Allgemeinheit zu belastende Fläche

Vermaßung

Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

Hinweise

Gemeindegrenze

bestehendes Gebäude, bestehendes Gebäudedetail

bestehende Grundstücksgrenze

Flurstück-Nummer, z. B. Fl.-Nr. 133/48 aufzuhebende Grundstücksgrenze

Zufahrt ____<u>F+R____</u>

Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

133/48

Bezeichnung von Baugebietsteilen

Flächen für Rigolen

Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher bis 0.3 m über HHW auszuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen.
- Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 13 Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis, sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone oder oberbodennah zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Für die Bemessung und Planung de Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergeBäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m² Obstbäume: 13 - 18 m²

- Artenschutz
- Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.

fährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirt-

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art in Bereichen, in denen

Bodendenkmäler vorhanden sind, sowie auch in ienen Bereichen einer denkmal-

rechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen

nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen

Dem Bebauungsplan Nr. 60e; 5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbege-

biets am Bruckmannring" liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.

217101 / 3 vom 21.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersu-

chung wurde die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm

unter Beachtung der unter Punkt 6 des Gutachtens genannten Schallschutzmaß-

Untersuchung die schalltechnische Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hainbuche

Wald-Kiefer

Wildbirne

 Stiel-Eiche Eberesche

Winter-Linde

Kornelkirsche

Pfaffenhütchen

Wolliger Schneeball

Es werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baum-

Hartriegel

Haselnuss Weißdorn

Liguster Heckenkirsche

Schlehe

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m²

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m²

Steinweichsel

Wild-Kirsche

Esche

nahmen nachgewiesen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels einer

Dem Bebauungsplan liegt außerdem die Stellungnahme Nr. 218119 / 7 vom

17.08.2020 (Überprüfung der schalltechnischen Situation nördlich der geplanten

Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

schaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

Parkdecks der Schreiner Group) zugrunde.

Pflanzenliste

Acer platanoides

Carpinus betulus Fraxinus excelsion

Pinus sylvestris

Pyrus sylvestris

Sorbus aucuparia

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Prunus mahaleb

Viburnum lantana

neupflanzungen empfohlen:

Lonicera xylosteum Prunus spinosa

Prunus avium

Quercus robur

Tilia cordata

Cornus mas

<u>Sträucher</u>

Acer pseudoplatanus

<u>Bäume</u>

- 20.2 Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten. Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen sind vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/ oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die RAS-LP4 Richtlinie, für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren. Die Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Maßstab 1:1.000 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Maßentnahme: Gewähr für Maßhaltigkeit Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Gemeinde: Oberschleißheim, den (Markus Böck, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am 12.12.2016 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 10.03.2017 bis 11.04.2017 stattgefunden (§

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom vom

10.03.2017 bis 11.04.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 17.02.2020 gebil-

ligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vom Gemeinderat Oberschleißheim am 17.02.2020 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefun-

22.12.2020 bis 25.01.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

den (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2021 wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am 22.02.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberschleißheim, den .

(Markus Böck, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20.04.2021; 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 22.02.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberschleißheim, den

(Markus Böck, Erster Bürgermeister)