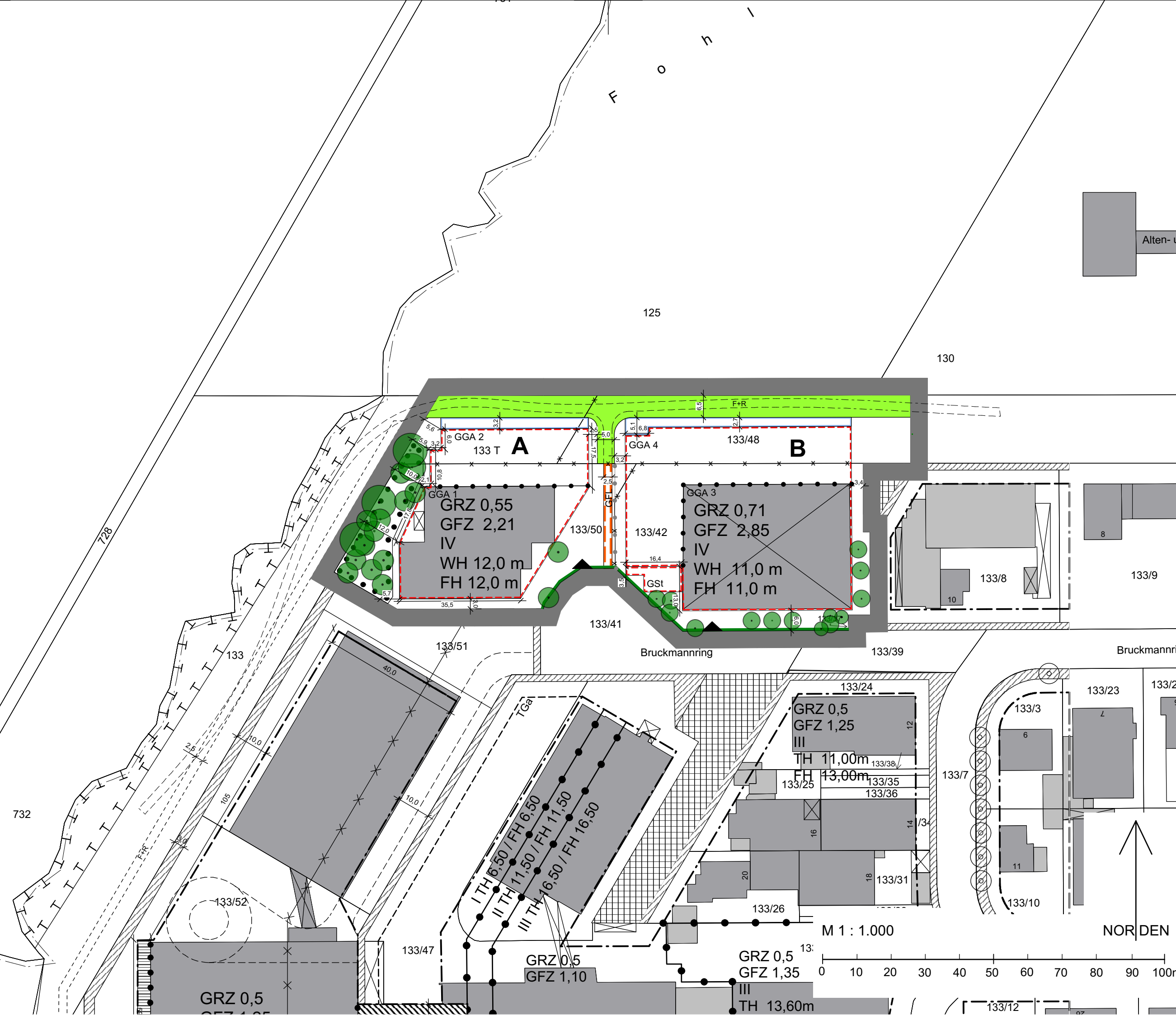
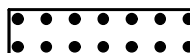
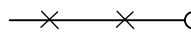


Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

schnitt aus der digitalen Darstellung des Flächennutzungsplans  
eingearbeiteter 13., 18. und 25. Flächennutzungsplan-Änderung  
: 5.000



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fläche für Firmenparkhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.2 | GGA 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | hier: Gemeinschaftsgarage mit Bezeichnung, z.B. Gemeinschaftsgarage 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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, zugeordnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.7 | Offene PKW-Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszubilden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7   | Einfriedigungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.1 | Als Einfriedigung 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8.1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8   | Grünordnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9.1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | öffentliche Grünfläche<br>Entwicklungsziel: Baum- und Strauchpflanzungen auf extensiver Wiese; Arten gem. Festsetzung 9.5.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9.2 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | zu erhaltender Baum, dessen 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.<br>Eine Ersatzpflanzung muss in gleicher Wuchsrordnung und innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode erfolgen. |
| 9.3 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Magerwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|    | 133/48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Flurstück-Nummer, z. B. Fl.-Nr. 133/48                |
| 5  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | aufzuhebende Grundstücksgrenze                        |
| 6  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zufahrt                                               |
| 7  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche |
| 8  | <b>A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bezeichnung von Baugebietsteilen                      |
| 9  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Flächen für Rigolen                                   |
| 10 | Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebs-sicher 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 auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Baugrunderhaltung, Herstellen von Gründungs-plätzen oder Bodenkanken mittels Injektionen), ist es rechtlich vor deren Durchfüh-rung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasser-rechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. |                                                       |
|    | Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasser-sständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasser-dichte und auftriebsfähige Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkanalanlagen) sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.                                                                                                                                                  |                                                       |
| 11 | Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-gungsanlage angeschlossen sein. Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
| 12 | Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertig-stellung an die gemeinsame Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwi-schenlösungen werden nicht zugelassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |
| 13 | Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtli-chen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis, sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWnFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesam-meltem 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 Sicher-fähigkeit 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 Planu-ng der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153.                                   |                                                       |
| 14 | Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anla-genverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserge-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |

Bäume II. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m<sup>2</sup>  
Obstbäume: 13 - 18 m<sup>2</sup>

20 Artenschutz

20.1 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.

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 vorzuziehenden 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.

21 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, Vegetationsflächen und Tieren. Die Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.

22 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).

23 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.

24 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt, Präxistatgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversicherung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.  
[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/fhw\\_wa\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/fhw_wa_00157.htm)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
Maßstab 1:1.000

Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßnahmenahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Oberschleißheim, den .....  
.....  
(Markus Böck, Erster Bürgermeister)