

Gemeinde

Oberschleißheim

Bebauungsplan

Nr. 87
Hallenbad

Entwurf

kplanAG, Projektentwicklung und Gesamtplanung
Bahnhofstraße 13, 93326 Abensberg

Grünordnung

NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
Isarstraße 9, 85417 Marzling

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht

QS: Kastrup

Aktenzeichen

OSH 2-95

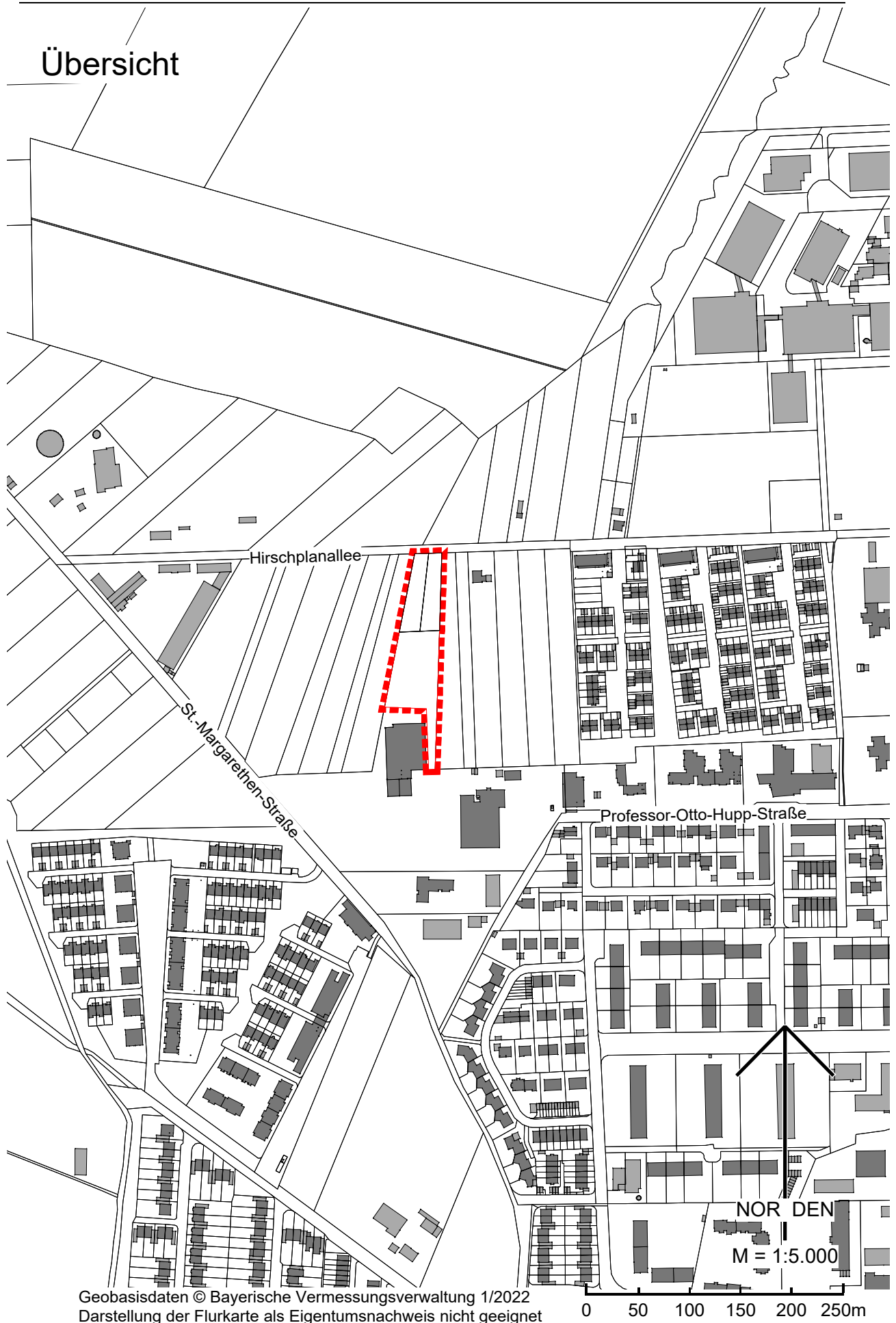
Plandatum

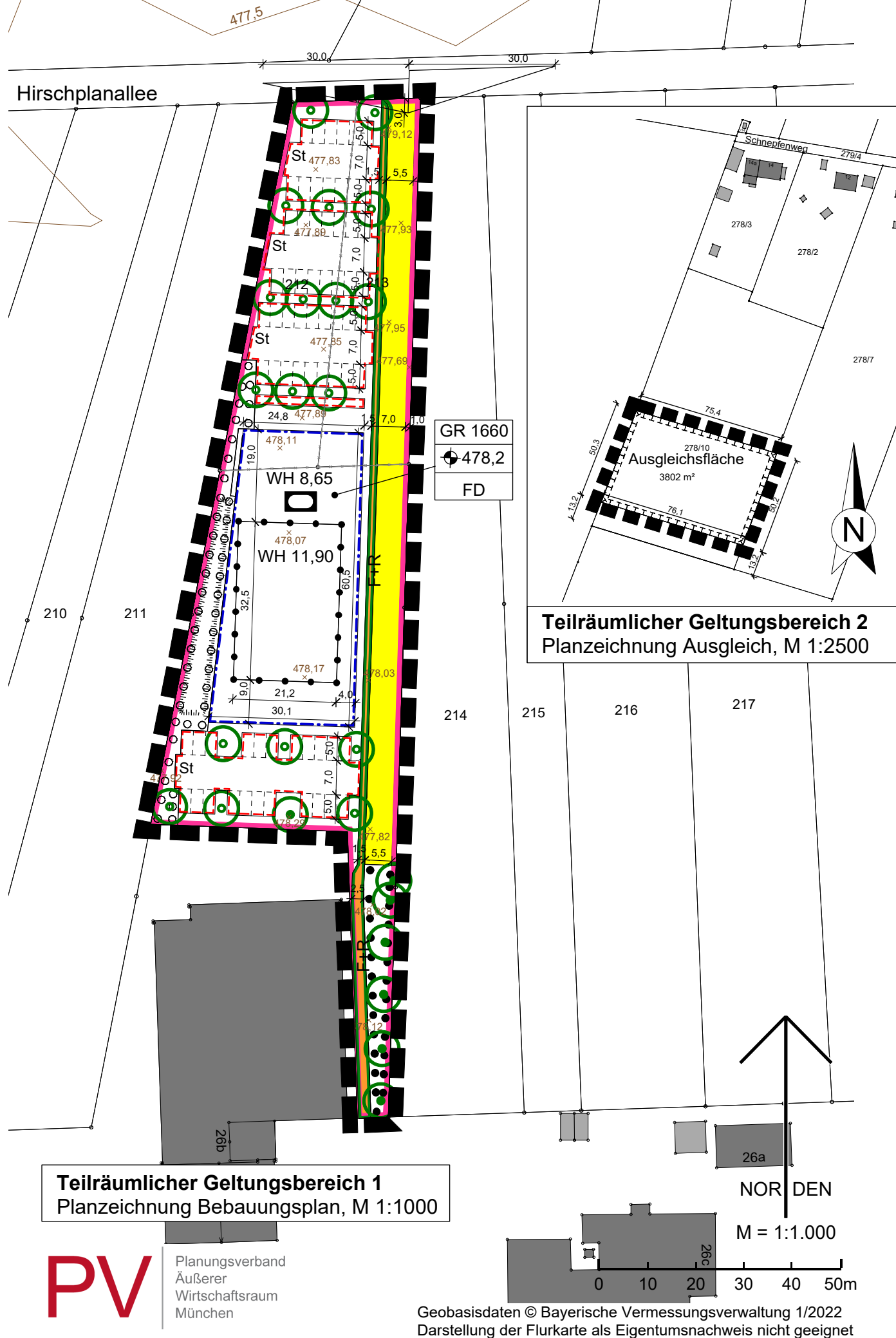
02.05.2022 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  Sporteinrichtung
Zulässig ist nur ein Hallenbad für Schul-, Freizeit- und Vereinssport.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1660** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 1.660 qm

- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

- 3.3  **478,2** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, 478,2,0 m ü. NHN

- 3.4 **WH 11,90** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 11,90 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, gem. Festsetzung A 3.3, bis zur Oberkante der Attika.

- 3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mulden zur Regenwasserversickerung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Folgende abweichende Abstandsflächentiefe wird über die Baugrenze festgesetzt und geht der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberschleißheim in ihrer jeweils gültigen Fassung vor:
An der Westseite des Bauraums beträgt die Abstandsflächentiefe 0,4 H.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 5.3  Flächen für Nebenanlagen
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

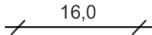
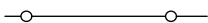
- 6.1 **FD** nur Flachdach zulässig
- 6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf den Flachdächern zulässig. Es sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um max. 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

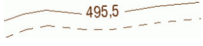
7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 **F+R** Fußweg
- 7.4  Private Verkehrsfläche
- 7.5 Für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

- 8.3  zu erhaltender Baum
- 8.4  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0 m abweichen.
- 8.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Freiflächengestaltung).
- 8.6 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Eingriff-/ Ausgleichsregelung
- 9.1 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 278/10 der Gemarkung Oberschleißheim wird den Eingriffs-Flurstücken 212, 213 und 221/1 (teilweise), der Gemarkung Oberschleißheim zugeordnet.
- 9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 10 Bemaßung
- 10.1  16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Hinweise
- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 4  bestehende Bebauung

- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN), z.B. 495,5 m ü. NHN
- 6  Höhenkote in Meter über NHN, z.B. 477,92 m ü. NHN, natürliches Gelände
- 7  Böschung, Sickermulde Dachentwässerung
- 8  freizuhaltende Sichtfelder, Schenkellänge 30,0 m
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

9 Grünordnung

- 9.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Die vorgeschlagenen Erhebungen plant die Gemeinde im Laufe des Jahres 2022.

Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Immissionsschutz

In der Untersuchung Bericht Nr. 220184 / 2 vom 01.12.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Sport- und Freizeitgeräusche wurde die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen (haustechnischen Anlagen, Betriebszeiten) zu definieren.

12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

13 Erschließung

13.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

13.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer ausreichenden Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage.

Die Freiflächenbereiche sollten ausschließlich über eine flächenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden entwässert werden.

14 Altlasten

Bei der o.g. Baugrunduntersuchung wurden weitgehend natürliche Bodenverhältnisse, jedoch stellenweise auch geringe Flächenauffüllungen aufgefunden. Die Bodenbelastung liegt bei Z1.1 und Z2.

Die belasteten Böden sind im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit max. 250 m³

aufzuladen. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten des Weiteren bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Rathaus Oberschleißheim, Freisinger Str. 15, 85764 Oberschleißheim, <https://www.oberschleissheim.de>.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberschleißheim, den

.....
Erster Bürgermeister Markus Böck

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 02.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschuss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschleißheim, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Markus Böck

7. Ausgefertigt

Oberschleißheim, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Markus Böck

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberschleißheim, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Markus Böck