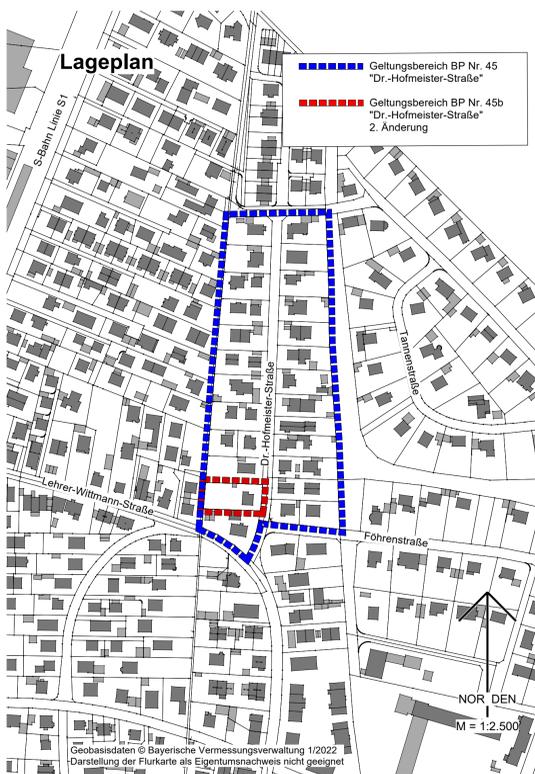


Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 45b „Dr.-Hofmeister-Straße“, 2. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Korperschaft des öffentlichen Rechts Amnultstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht QS: Kastrup
Aktenzeichen	OSH 2-96
Plandatum	19.12.2022 (2. Entwurf) 30.05.2022 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.



Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister-Straße“ in der Fassung vom 26.09.1995. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister-Straße“ in der Fassung vom 26.09.1995 weiter.

A Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 4 **GR 204** zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 5 Baugrenze
- 6 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 7 festgesetzte Hauptfrichtung
- 8 Fläche für Garagen, Carports oder Pergolen
- 9 Straßenbegrenzungslinie
- 11 nur Einzelhäuser zulässig
- 13 zu erhaltender Baum
- 15 private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Schutzzone entlang des Michaeliangergrabens
- 16 offene Bauweise

B Festsetzungen durch Text:

- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WR: Das Bauland wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
 - 1.2 Nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche (gemäß Festsetzung A 4) festgesetzt.

- 2.4 Die festgesetzte Grundfläche (gemäß Festsetzung A 4) kann durch die in § 49 Abs. 4 Nr. 4 bis 3 BauNVO – § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 3 Bauliche Gestaltung, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Hauptgebäude:
 - 3.1.2 Als maximale zulässige Höhen werden festgesetzt: maximal zulässige Wandhöhe in Metern 4,4 m –entfällt–, 5,4 m; maximal zulässige Firsthöhe in Metern 9,5 m –entfällt–, 8,5 m (Für die zulässigen Höhenangaben –entfällt– Wand- und Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenkante Wand mit Außenkante Dachhaut, für die Firsthöhe die Außenkante First
 - 3.1.3 Als Dachform wird festgesetzt: Symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 30° (40°–62°) –entfällt– und einem Dachüberstand von maximal 0,2 m –entfällt–, 0,3 m an Traufe und Giebel. Die Firste sind symmetrisch über den Giebelflächen anzurorden. –entfällt–
 - 3.1.4 Eindeckung in naturrotten Dachziegeln oder entsprechend eingefärbten Dachsteinen. –entfällt– Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
 - 3.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
 - 3.2 Belichtung der Dachgeschosse:
 - 3.2.1 Dachaufbauten sind nur auf den nach Süden orientierten Dachflächen zulässig. Je Haus entweder 1 Zwerchhaus (Gaube in stehendem Format, über der Außenwand aufsteigend), dessen Außenmaß in Breite maximal 1/4 der Gebäudelänge –entfällt–, 4 m einnehmen darf, oder zwei Zwerchhäuser, deren Breite jeweils auf maximal 1/6 der Gebäudelänge beschränkt ist. Überdachungen: Satteldächer, Dachneigung nicht steiler als Hauptdach und nicht mehr als 6° geringer, gleiche Deckung, Seitenwandhöhe des Zwerchhauses maximal 5,4 m über Gelände. Ausnahmen: Auf den nördlichen Randgrundstücken mit den Flurnummern 114/81 und –82 dürfen auch auf den nach Norden gelegenen Dachflächen Dachaufbauten (Gauben) errichtet werden. Die Gestaltung der Gauben ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. –entfällt–

3.3 Stellplätze
3.3.1 Die Grundstück-eink-4 Stellplätze jeweils an den Nordgrenzen der Grundstücke und unmittelbar an der Dr.-Hofmeister-Straße ausgewiesen, 2 in Garagen- bzw. Carports, 2 davor. –entfällt–
Läßt sich dieses Konzept im Falle der Errichtung einer zweiten Wohneinheit wegen eines zu aufwendigen Eingriffs im Bestand nicht unmittelbar realisieren, so kann in Absprache mit der Gemeinde eine Übergangslösung darin gefunden werden, daß neben dem einen Garagenplatz auf der ausgewiesenen Fläche und den zwei davor liegenden Stellplätzen noch ein vierter Stellplatz im Eck zwischen südlicher Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche vorübergehend eingerichtet wird. –entfällt–

- 3.3.1 Bei der westlichen Bebauung ist der Nachweis des zweiten notwendigen Stellplatzes vor der Garage zulässig.
- 3.3.2 Garagen
Über mit „Ga“ bezeichneten Räumen sind entweder geschlossene Garagen, Carports oder berankte Pergolen zu errichten. Carports und Pergolen müssen zu Nachbargrundstücken abschirmende Wände von mindestens 1,6 m Höhe aufweisen.
Über Garagen, die vor dem Haus liegen, und gemeinsam überdacht werden sollen, sind Satteldächer mit einer maximalen Firsthöhe von 4,4 m, einer Neigung von 22°–26° und mit derselben Eindeckung wie die der Hauptgebäude zulässig. –entfällt–
Bei Einzelüberdachungen in Längsrichtung, sind Neigungen von 28°–40° zulässig. Werden die Stellplätze im Haupthaus und daneben untergebracht, sind darüber nur Flachdächer mit einer Neigung von 0°–5° zulässig. Für diese Dächer ist u.a. auch eine transparente Eindeckung, wie auch eine Konstruktion mit Begrünung zulässig. –entfällt–
Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 10°–20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°–5°. Flachdächer können begrünt werden.
Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.4 Nebenanlagen:
An Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nur jeweils pro Baubereich im rückwärtigen Grundstücksteil ein Gerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 10,0 qm, einer maximalen Wandhöhe von 2,0 m und einer Firsthöhe von 2,8 m zulässig. Ausführung in leichten natürlichen Materialien; Wurzelbereiche sind zu schützen durch Abstandhaltung oder bei Annäherung durch Punktdamente; eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Fahrradstellplätze können in die Gestaltung des Gerätehauses miteinbezogen werden. Dafür ist dessen Grundfläche bis auf maximal 18,0 qm zu erhöhen (siehe Anlage 1 Grundrißnachweis).

- 4.3.3 Die Anlage von „Schotter- und Kiesgärten“ mit einer Gesamtfläche von über 2 m² ist nicht zulässig.
- 5 Trafostationsstandorte
Das Aufstellen von Stationsgebäuden im Gebiet des Bebauungsplanes ist erlaubt.
- 6 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister-Straße“ in der Fassung vom 26.09.1995 weiter.

- 4 Grünordnung
 - 4.1.2 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau der Artenliste (1) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
Wird mehr als ein großkroniger Baum gefordert, kann die darüberausgehende Anzahl durch die doppelte Anzahl an Kleinkronigen Bäumen der Artenliste 2 ersetzt werden.
 - 4.1.3 Artenliste (1); Großkronige Bäume: Laubbäume, Hochstamm beziehungsweise Stammbusch, Stammumfang mindestens 18/20 cm, bei Kiefer 150-175 cm Höhe.
Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Winterlinde – Tilia cordata
Hainbuche – Carpinus betulus
Stieleiche – Quercus robur
Esche – Fraxinus excelsior
Walnuß – Juglans regia
Waldkiefer – Pinus silvestris
Birke – Betula pendula
Amerikanischer Amberbaum – Liquidambar styraciflua
Japanischer Kuchenbaum – Cercidiphyllum japonicum
 - 4.1.4 Artenliste (2); Kleinkronige Bäume: Hochstamm beziehungsweise Stammbusch, Stammumfang mindestens 16/18 cm.
Feldahorn – Acer campestre
Eberesche – Sorbus aucuparia
Kanadischer Judasbaum – Cercis canadensis
Vogelkirsche – Prunus avium
Malus, Prunus, Crataegus
Obstbäume in Sorten: halb-/Hochstämme, großkronige, starkwüchsige Sorten.
 - 4.1.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 15% der unüberbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Ersatz von 20 % der heimischen Straucharten durch Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig. Mindestgröße der Sträucher ist 60/100 cm.
- 4.3 Private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Schutzzone entlang des Michaeliangergrabens
- 4.3.1 Es ist ein 2 m breiter Pufferstreifen entlang des Michaeliangergrabens anzulegen. Der Pufferstreifen ist extensiv zu pflegen. Es ist je eine Mahd Ende Juni und Oktober zulässig. Eine Düngung bzw. Behandlung der Vegetation mit Bioziden ist nicht zulässig. Eine Uferbefestigung ist nur in naturnaher Ausbildung möglich.
- 4.3.2 Die übrige private Grünfläche als Schutzzone (5 m) entlang des Michaeliangergrabens ist von jeglicher Bebauung und sonstiger Versiegelung frei zu halten. Die Zone ist gärtnerisch zu gestalten, die Errichtung von Mulden und sonstigen Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubt.

- 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, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Faltarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- 7.2 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 Natriumdampfampfen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCC). Die Leuchtgehäuse 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 Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 7.3 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltnatwalschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).
- 8 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.
- 9 Atlanten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Atlantenverdachtsflächen. Sollten 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 (Mittelungspflicht 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.

13	Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Bauh-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Deutsches Patent und Markenamt, Ausgestellte, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de • Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 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 24.01.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2022 bis 26.08.2022.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.
- 4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- 6. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses 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
- Erster Bürgermeister Markus Böck