

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 77 Munich Beach Resort an der Ruderregatta
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-87 Bearb.: B. Kastrup 089 53980276 b.kastrup@pv-muenchen.de
Plandatum	26.01.2026 (Entwurf) 20.07.2020 (Entwurf) 24.04.2017 (Vorentwurf)
Umweltbericht Grünordnung	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 in 80687 München

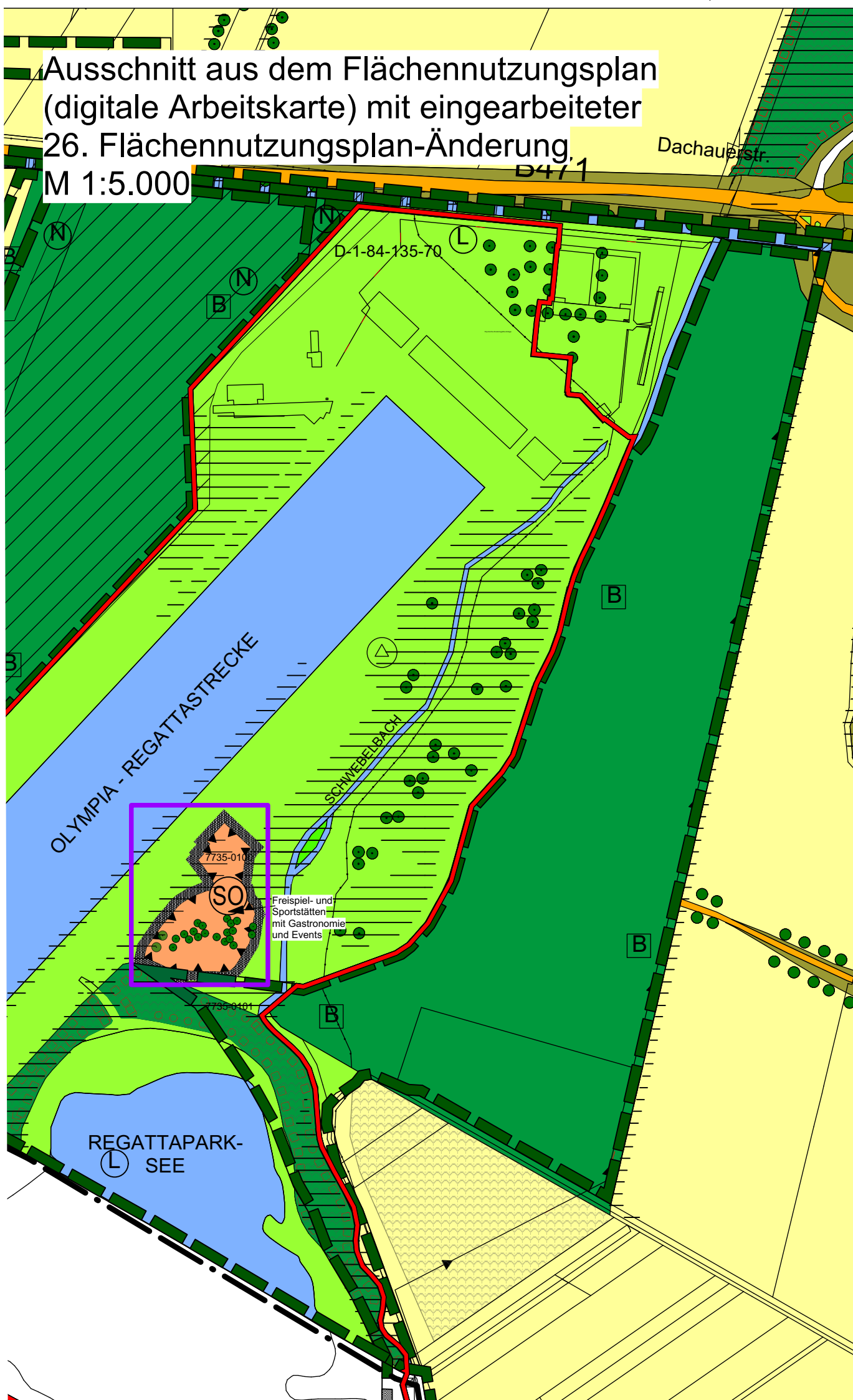
Änderungen im Text sind rot markiert
Bereiche mit Änderungen in der Planzeichnung sind rot umrandet

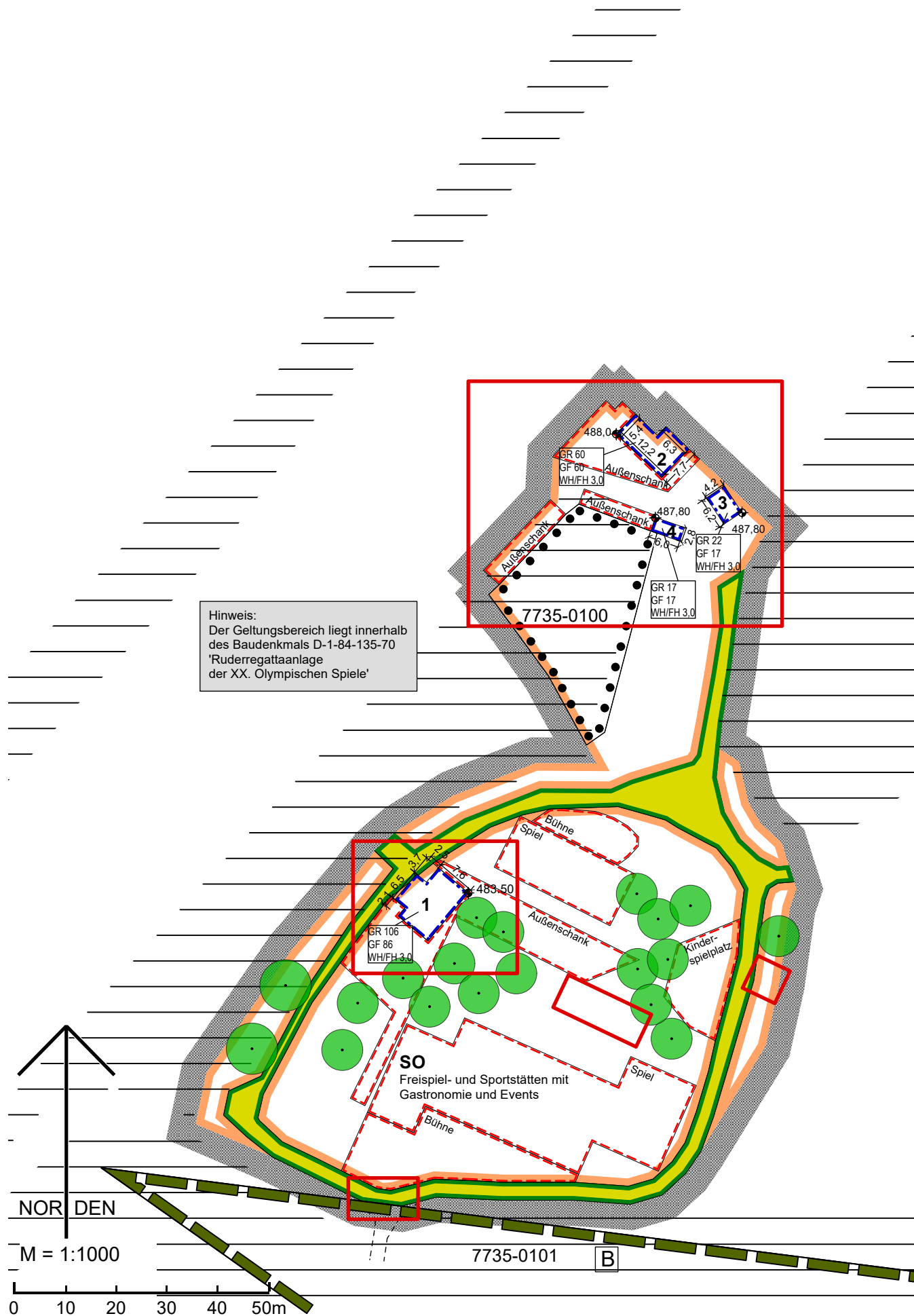


Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(digitale Arbeitskarte) mit eingearbeiteter
26. Flächennutzungsplan-Änderung,
M 1:5.000





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

2.1



Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung:

2.2

Freispiel- und Sportstätten mit
Gastronomie und Events

Freispiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events

2.3 Zulässig sind: Freispielstätten, Sportstätten, Gastronomie, Events, Bühnen und Kinderspielflächen

Im Einzelnen gilt für die Bauräume folgende Nutzungszuordnung:

- Freispiel- und Sportstätten sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.2
- Gastronomie ist nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.3
- Events sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzungen A 6.2, 6.3 und 6.4 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1
- Bühnen sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.4
- Kinderspielflächen sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.5.

3 Maß der Nutzung

3.1 GR 60

Grundfläche als Höchstwert, z.B. maximale Grundfläche 60 qm

3.2 GF 60

Geschossfläche als Höchstwert, z. B. maximale ~~Grundfläche~~ Geschossfläche 60 qm

~~Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.~~

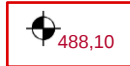
3.3 WH 3,0

Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) über natürlichem Gelände der festgesetzten Höhenkote gem. Festsetzung A 3.5 als Höchstmaß in Metern; z. B. 3,0 m

3.4 FH 3,0

Firsthöhe ~~als Höchstmaß in Metern~~ über natürlichem Gelände der festgesetzten Höhenkote gem. Festsetzung A 3.5 als Höchstmaß in Metern; z. B. 3,0 m

3.5



Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 488,10 m ü. NHN

3.5

Die zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 und 2 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,34 41 überschritten werden.

3.6

Das Baugrundstück umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden und als Sondergebiet festgesetzten Teile des Grundstücks Fl.Nr. 284.

4

Bauweise, überbaubare Fläche

4.1

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.2



Baugrenze

5

Bauliche Gestaltung

5.1

Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

5.2

Dauerhafte Werbeanlagen sind unzulässig. Temporäre Werbebanner sind für die Dauer eines Events zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2 m (Höhe) x 10 m (Breite) nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante des Banners über dem Gelände darf max. 5 m betragen.

6

Nebenanlagen

6.1



Fläche für Nebenanlagen

6.2

Spiel

hier: Spiel- und Sportfeld, z.B. Beachvolleyball, Beach-soccer

6.3

Außenschank

hier: Außenschankbereich / Biergarten

6.4

Bühne

hier: Bühne

6.5

Kinderspielplatz

hier: Kinderspielplatz

6.6

Spiel- und Sportfelder, Außenschank- sowie Bühnenbereiche und Kinderspielplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

6.7

Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind zusätzlich zu den gem. Festsetzung A 6.2 bis A 6.5 festgesetzten Flächen bis zu einer Fläche von maximal 35 qm Grundfläche je Nebenanlage, in der Summe jedoch nicht mehr als insgesamt 250 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Festsetzung A 4.2 und der Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.1 zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1.

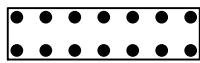
7. Verkehrsflächen

7.1  private Verkehrsfläche7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Einfriedungen

8.1 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.

9 Grünordnung

9.1  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen9.2  zu erhaltender Baum; zu pflegen und zu schützen; bei Entfernung Ersatzpflanzung innerhalb der nächsten Pflanzperiode Qualität: Solitär, 3 x v, m B, Mindesthöhe 400/450 cm, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste Festsetzung 9.3 Hinweis C 11.2~~9.3 — Art der zu pflanzenden Bäume~~~~-Zulässig sind nur heimische Bäume z.B.~~~~-Bäume~~

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus sylvestris	Wildbirne
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

9.3 Größe und Umfang der zu pflanzenden Bäume:

~~-Mindesthöhe 400/450 cm, — Hochstamm, dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang: 20/25 cm, Kronenansatz bei 2,5 m Höhe~~

9.4 Open-Air-Konzerte oder Open-Air Kino-Veranstaltungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang August) möglich. Im April ist auf jedwede Beschallung der Anlage zu verzichten, um die beginnende Vogelbrut nicht zu beeinträchtigen.

~~10~~ Immissionsschutz

~~Bei Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen sind die folgenden Gesamtschallleistungspegel in den genannten Beurteilungszeiträumen einzuhalten:~~

~~Auf der Hauptfläche im Bereich der Beachfelder:~~

- ~~• Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 128$ dB(A)~~
- ~~• Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 119$ dB(A)~~

~~Auf der Tribüne:~~

- ~~• Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 124$ dB(A)~~
- ~~• Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 115$ dB(A)~~

1011 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | | Bannwald (außerhalb des Geltungsbereichs) |
| 2 | | Biotop mit Nummer, z.B. 7735-0101 |

C Hinweise

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 284 T | Flurstück-Nummer, z. B. Fl.-Nr. 284 Teilfläche |
| 3 | | bestehendes Gebäude |
| 4 | 1 | Bezeichnung von Bauräumen, z.B. Bauraum 1 |
| 5 | | Bestehender Weg (außerhalb des Geltungsbereichs) |
| 6 | Bei Bedarf muss der Bauherr sein Bauwerk gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern. Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher bis 0,3 m über HHW auszuführen. | |

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Außerdem wird eine Erkundung des Baugrunds durch den Bauherrn empfohlen.

- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen.

8 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

9 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 gesamtem 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. Als fachliche Arbeitsgrundlage für den Planer verweisen wir auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153.

10 Denkmalschutz

10.1 Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art in Bereichen, in denen Bodendenkmäler vorhanden sind, sowie auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

10.2 Für jede Art von Veränderungen an dem Baudenkmal „Ruderregattaanlage der XX. Olympischen Spiele“ und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

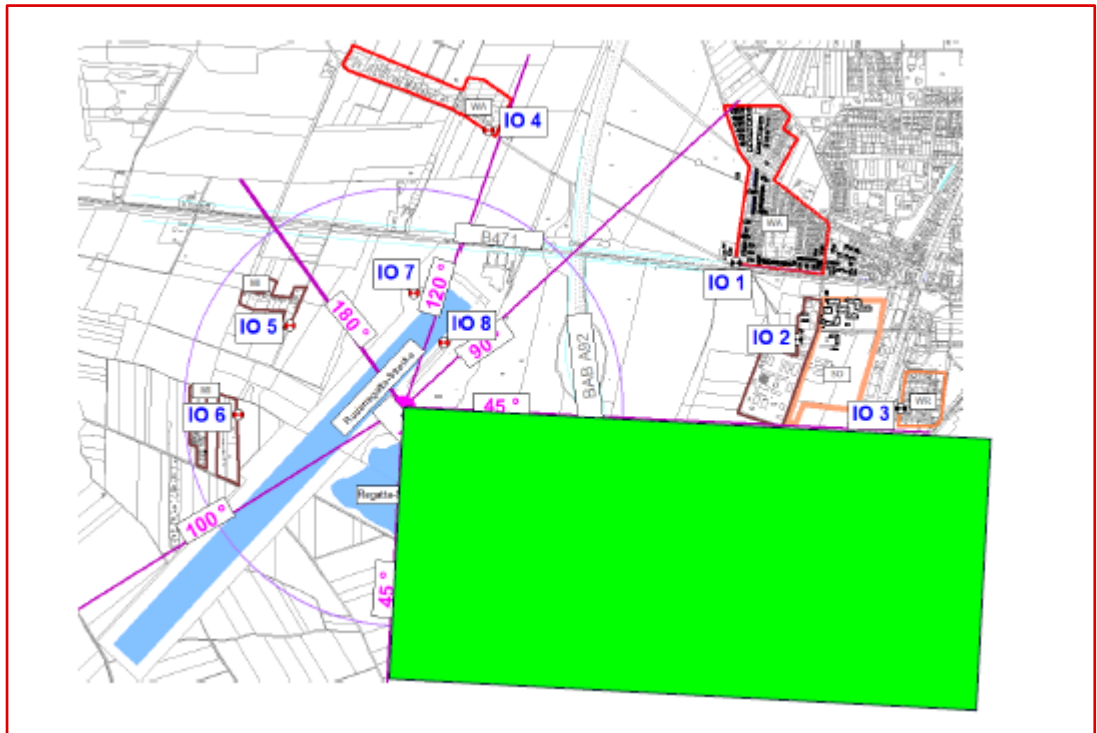
11 Grünordnung

11.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.2 Art der zu pflanzenden Bäume (Pflanzenliste)

Zulässig sind nur heimische Bäume z.B.
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Pinus sylvestris – Kiefer
Prunus avium – Wild-Kirsche
Pyrus sylvestris – Wild-Birne
Quercus robur – Eiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata – Linde

- 11.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 — 36 m²
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m²
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 — 20 m²
Obstbäume: 13 — 18 m²
- 11.4 Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Baye-rische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grün-anlagen – jeweils neueste Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.
- 12 Artenschutz
- 12.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau-feldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.
- 12.2 Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqua-litäten 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 vor-gezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Auf-hängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/ oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfs-fall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Ok-tober bis Ende Februar durchzuführen.
- 13 Bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestän-den und Vegetationsflächen und die RAS-LP4 Richtlinie, für die Anlage von Stra-ßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen, Vegetationsbestän-den und Tieren. Die Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.
- 14 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu nachrichtigen (Mittei-lungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 15 Immissionsschutz
- 15.1 Die Beschallungsanlage muss in Richtung der mit Planzeichen  dargestellten Fläche ausgerichtet werden und ist abhängig vom Standort und Betriebszeit auf fol-genden Gesamtschallleistungspegel beschränkt:
- Auf der Hauptfläche im Bereich der Beachfelder:
- Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 128$ dB(A)
 - Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 119$ dB(A)
- Auf der Tribüne:
- Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 124$ dB(A)
 - Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschallleistungspegels $L_w \leq 115$ dB(A)



15.2 Bei Bauanträgen oder Anträgen auf Nutzungsänderung mit schalltechnisch relevantem Inhalt ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Allgemeinheit und der Nachbarschaft zwingend auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, © Bayerische Vermessungsverwaltung
Maßstab 1:1.000

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
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 Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am 24.04.2017 gefasst und am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 19.10.2017 bis 21.11.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 mit Schreiben vom 18.10.2017 unter Fristsetzung bis zum 21.11.2017 beteiligt (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am 20.07.2020 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vom Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am 20.07.2020 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 hat in der Zeit vom 07.07.2021 bis 10.08.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 26.01.2026 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberschleißheim, den

(Siegel)

.....
(Markus Böck, Erster Bürgermeister)

8. 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)

.....
(Markus Böck, Erster Bürgermeister)