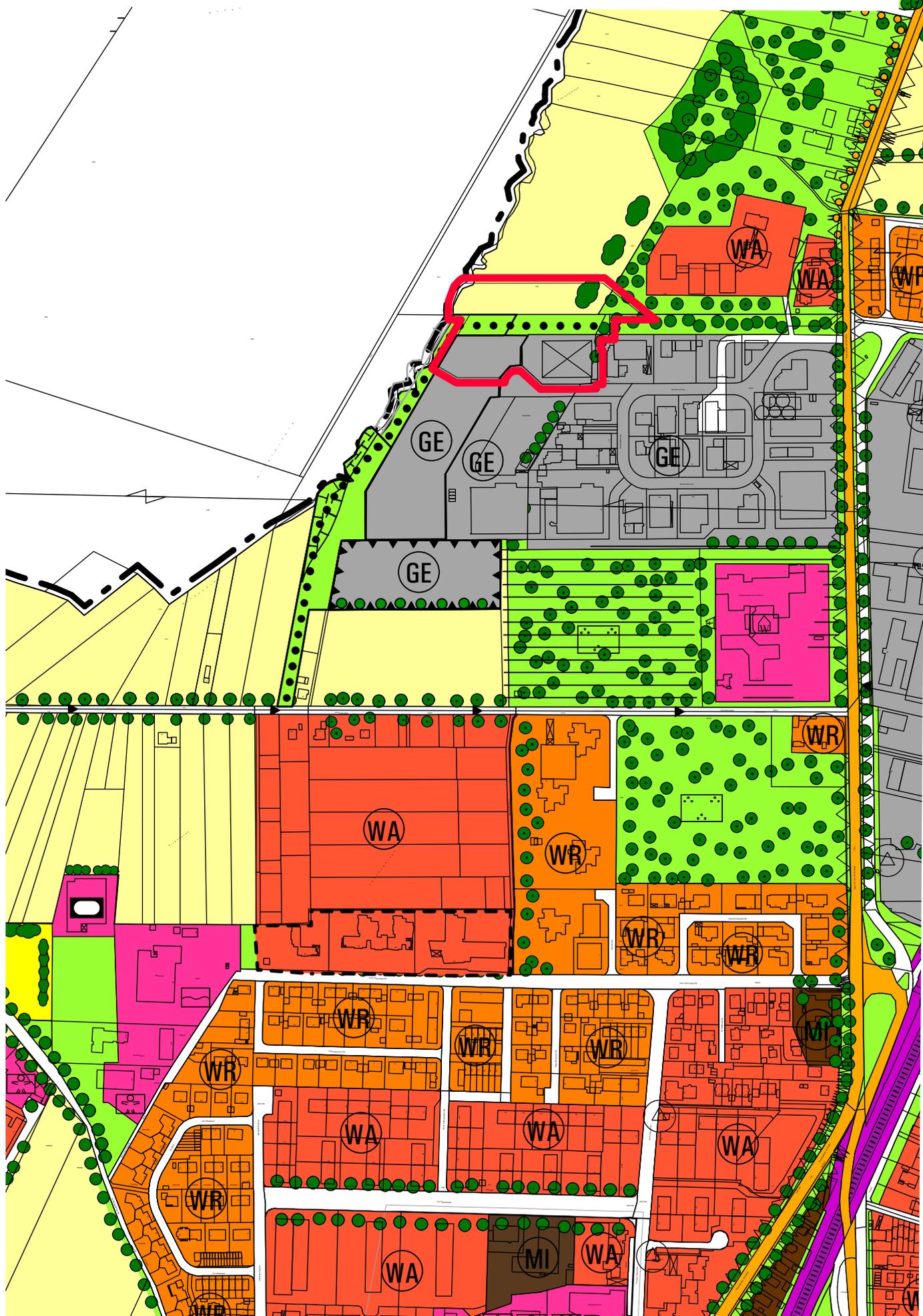


Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 60e 5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-85 Bearb.: B. Kastrup 089 53980276 b.kastrup@pv-muenchen.de
Plandatum	20.02.2017 (Vorentwurf)
Umweltbericht Grünordnung	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin 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 Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus der digitalen Darstellung des Flächennutzungsplans mit eingearbeiteter 13., 18. und 25. Flächennutzungsplan-Änderung
M 1. : 5.000



A Festsetzungen

1 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.

2. Art der Nutzung

2.1 Das Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2 Einzelhandel ist nicht zulässig.

2.3 Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbstständige Anlage zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

3 Maß der Nutzung

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

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

3.3 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z.B. 4 Vollgeschosse

3.4 WH 12,00 Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand über der nächstgelegenen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) als Höchstmaß in Metern; z. B. 12,0 m.

3.5 FH 12,00 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über der nächstgelegenen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) als Höchstmaß in Metern; z. B. 12,0 m.

3.6 Die zulässige Grundflächenzahl gem. Festsetzung 3.1 darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 und 2 BauNVO im mit **A** bezeichneten Baugebietsteil bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und im mit **B** bezeichneten Baugebietsteil bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

4 Überbaubare Fläche, Bauweise, Grundstücksgröße

4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Zulässig sind Flachdächer.

5.2 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller

oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

5.3 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim.

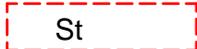
6 Stellplätze und Nebenanlagen

6.1  Fläche für Nebenanlagen

6.2  hier: Gemeinschaftsgarage mit Bezeichnung, hier Gemeinschaftsgarage 1

6.3 Die Gemeinschaftsgaragen 2 und 4 sind den Baugrundstücken Fl.Nrn. 146 und 146/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60d „Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung“ zugeordnet.

6.4  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gemeinschaftsgaragen

6.5  hier: Stellplatz

6.6 PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

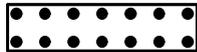
7 Einfriedungen

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 Grünordnung

8.1  öffentliche Grünfläche
Entwicklungsziel: Baum- und Strauchpflanzungen auf extensiver Wiese; Arten gem. Festsetzung 8.6.

8.2  zu erhaltender Baum, bei Entfernung Ersatzpflanzung
Qualität: Solitär, 3 x v, m B, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste Festsetzung 8.6.

8.3  Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

8.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entwicklungsziel im Westen und Norden: einreihige Feldgehölzpflanzung in 2 m Breite mit mind. 10 Bäumen, Pflanzabstand der Sträucher mit 1,5 m in der Reihe; Arten gemäß Festsetzung A 8.6.

8.5 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück sind jedoch mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 400 qm Grundstücksfläche 1 Baum der unter Festsetzung A 8.6 angegebenen Arten gepflanzt wird. Die unter Festsetzung A 8.4 festgesetzten Bäume werden angerechnet.

8.6 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Zulässig sind nur heimische Bäume und Sträucher wie 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

Sträucher

Cornus sanguinea	– Hartriegel
Corylus avellana	– Haselnuss
Crataegus monogyna	– Weißdorn
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Liguster
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Prunus mahaleb	– Steinweichsel
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball

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.

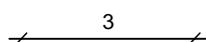
9. Flächen und Maßnahmen zur Eingriffskompensation

9.1 Die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen in Höhe von 2.740 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.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

11 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

C Hinweise

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Gemeindegrenze |
| 2 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3 | 133/48 | Flurstück-Nummer, z. B. Fl.-Nr. 133/48 |
| 4 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 5 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 6 |  | Zufahrt |
| 7 |  | Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche |
- 8 **A** Bezeichnung von Baugebietsteilen
- 9 Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebsicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.
- 10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen.
- 11 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 12 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. Als fachliche Arbeitsgrundlage für den Planer verweisen wir auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153.
- 13 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.
- 14 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 15 Artenschutz
- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 16 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.
- 17 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 nachnachrichtigen (Mittei-
lungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
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

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vom Gemeinderat Oberschleißheim am gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden.

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

Oberschleißheim, den

(Siegel)

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)

2. 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)

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)