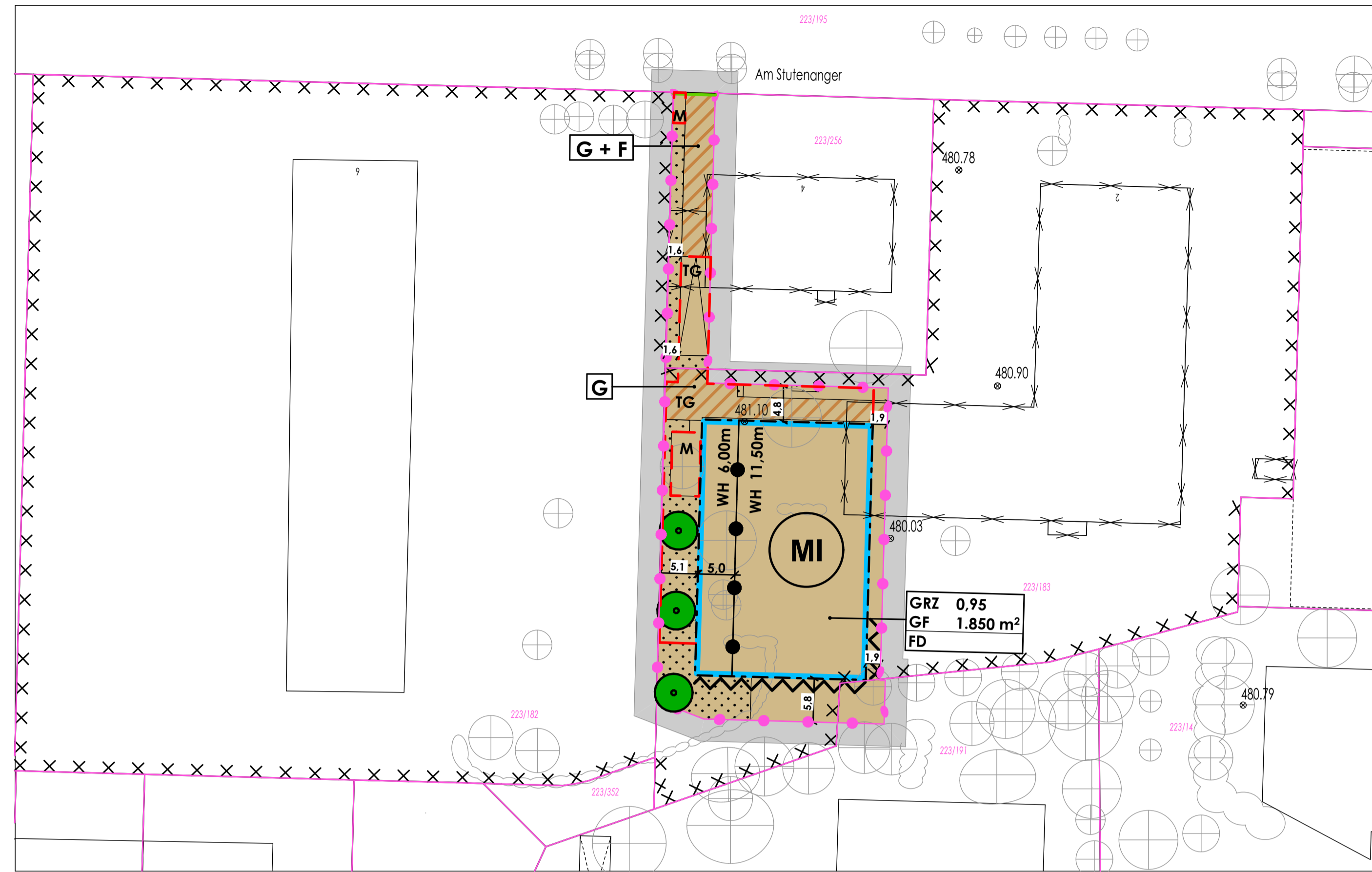


**BEBAUUNGSPLAN - PLANTEIL I**



**PRÄAMBEL**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**MI** Mischgebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0,95 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,95  
 GF 1.850 m² Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 1.850 m²  
 WH 6,00m max. Wandhöhe, z.B. WH 6,00 m

**3. BAUGRENZEN**

Baugrenze

**4. GESTALTUNG**

FD Flachdach

**5. VERKEHRSLÄCHEN**

Straßenbegrenzungslinie

**6. GRÜNORDNUNG**

private Fläche zu begrünen und zu bepflanzen  
 zu pflanzender Baum

**7. SONSTIGES**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
- M Müll
- TG Tiefgarage
- Die mit Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche
- G + F Geh- und Fahrrecht
- G Gehrecht
- Fassade, für die Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind
- Rampe mit Einhausung
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßzahl, z.B. 1,6

**B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 223/352
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 27
- Abbruch bestehendes Gebäude
- vorhandener Baum (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- vorhandene Gehölze
- Bestandshöhe in Meter über Normalnull, z.B. 480,03

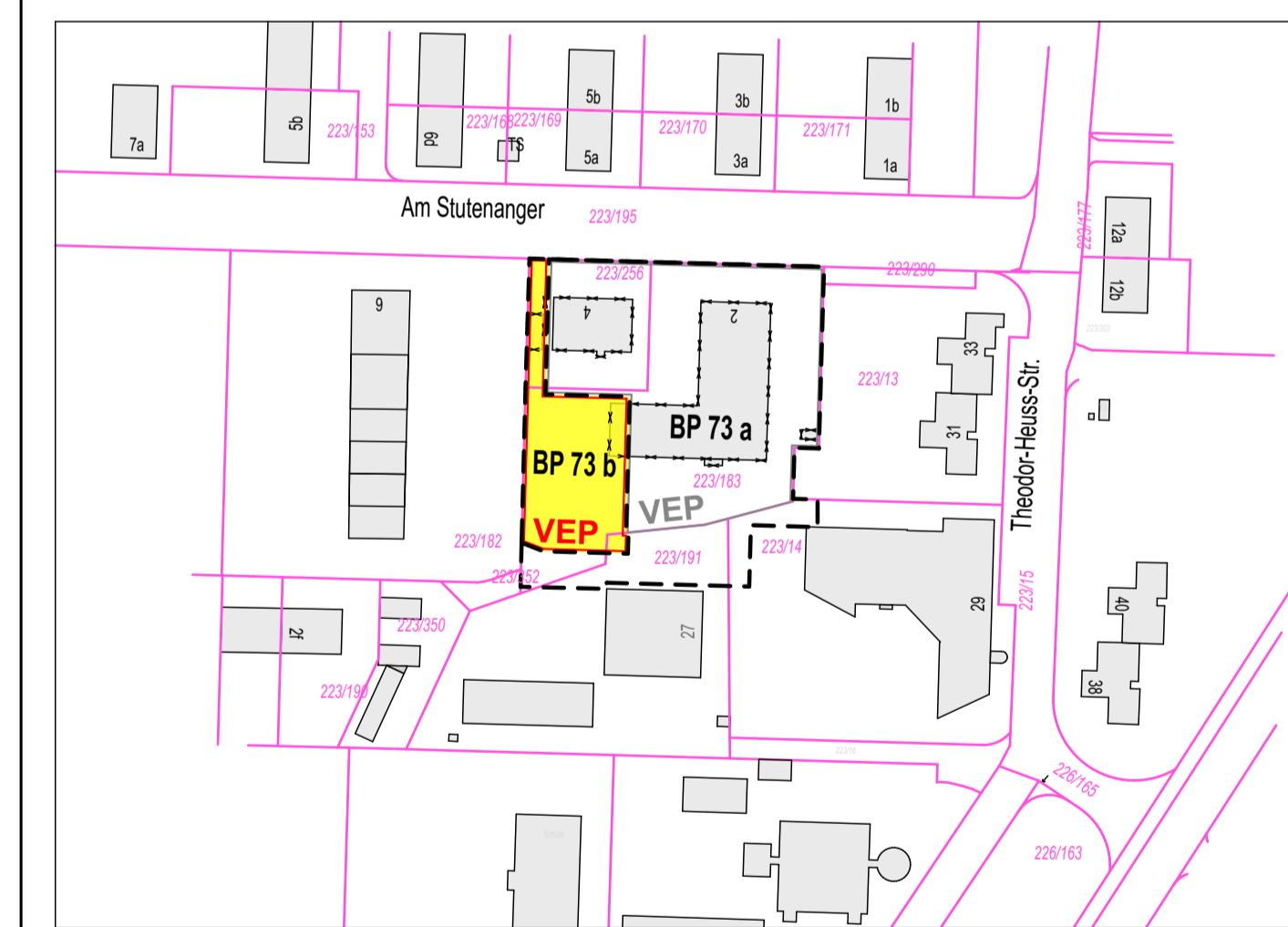
**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- § 1 Art der baulichen Nutzung**  
 (1) Im festgesetzten Mischgebiet sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der in § 1(5) genannten Betriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- (2) Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- (3) Einzelhandelsbetriebe sind max. bis zu einer Nettoutzfläche von je 250 m² zulässig.
- (4) Ausnahmsweise darf im Erdgeschoss eine Ladeneinheit mit max. 380 m² Nettoutzfläche errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass im Erdgeschoss insgesamt mind. 3 Nutzungseinheiten entstehen.
- (5) Im Erdgeschoss sind darüber hinaus ausnahmsweise Geschäfte und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, wenn diese durch ihr spezifisches Angebot geeignet sind zur Belebung und Stärkung der zentralen Ortsmittefunktion beizutragen, wie z.B. Reisebüro, Goldschmied und Textilreinigung.
- (6) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB).
- § 2 Höhenentwicklung**  
 (1) Die festgesetzte max. Wandhöhe bezieht sich auf die geplante Höhe von 481,35 m ü. NN (unterer Bezugspunkt).
- (2) Der obere Bezugspunkt der festgesetzten max. Wandhöhe wird durch den Abschluss der Attika bestimmt.
- § 3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erforderliche Licht- / Lüftungsschächte um bis zu max. 1 m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. ein Drittel der jeweiligen Baugrenzlänge überschritten werden.
- (2) Die südliche Baugrenze darf zur Errichtung einer Freischankfläche auf einer Länge von max. 15 m und auf einer Tiefe von max. 5,5 m überschritten werden.
- (3) Die südliche und nördliche Baugrenze darf zur Errichtung je eines notwendigen Fluchtbalkons im 1. und 2. Obergeschoss auf einer Länge von max. 5,5 m und auf einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.
- § 4 Dachaufbauten**  
 (1) Mit Ausnahme von Solaranlagen sind nur solche Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen, die der Nutzung der Gebäude dienen, bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.
- (2) Dachaufbauten müssen zusammengefasst und mit einem Sichtschutz versehen werden. Spiegelfolien dürfen weder für die Dachaufbauten noch den Sichtschutz verwendet werden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- (3) Dachaufbauten müssen allseits um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 3,0 m von der Dachkante zurücktreten.
- § 5 Nebenanlagen**  
 (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Bauräume und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Zufahrten, Erschließungswege und Fahrradabstellplätze.
- § 6 Stellplätze und Tiefgaragen**  
 (1) Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) Die Einhausung der Tiefgaragenrampe darf eine Wandhöhe von max. 3,00 m und Länge von 17,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenkote 480,75 m üNN. Oberer Bezugspunkt ist der Abschluss der Attika.
- § 7 Werbeanlagen**  
 (1) Abweichend von der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim vom 22.03.2003 sind im Vorgartenbereich keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.
- § 8 Dienstbarkeiten**  
 (1) Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Nutzung des Lebensmittelmarktes gem. Bebauungsplan Nr. 73a festgesetzt.
- (2) Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in dem zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang gem. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan zulässig.
- § 10 Einfriedungen**  
 (1) Einfriedungen darf nur an der westlichen Grundstücksgrenze von der Straße "Am Stutenanger" aus bis zur Tiefgaragenabfahrt errichtet werden. Der Zaun ist sockellos und lichtdurchlässig mit einer max. Höhe von 1,50 m auszuführen. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände im Grenzverlauf.
- (2) Darüber hinaus ist die Errichtung eines blickdichten Sichtschutzauns um den festgesetzten Müllsammelplatz mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und Maximalhöhe von 2,00 m zulässig.
- § 11 Grünordnung**  
 (1) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstücks, der Dachflächen und Tiefgaragen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Planteil II „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 20.10.2017 entsprechend herzustellen und zu erhalten.
- (2) Ausgefallene Bepflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der vorhandenen Art nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebauete Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.
- (5) Der Müllsammelplatz ist mit einem wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. Die Beläge aller anderen zu befestigenden Freiflächen sind gem. dem Planteil II „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 20.10.2017 herzustellen.

- (6) Große Bäume (1. Ordnung, Endwuchshöhe >20 m), mittelgroße Bäume (2. Ordnung, Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (3. Ordnung, < 10 m) sind mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Es sind grundsätzlich standortgerechte Bäume zu verwenden.
- (7) Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die als zu pflanzen festgesetzten Bäume teilweise jeweils in der gleichen Art zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:
- Malus toringo 'Brouwers Beauty' (Zierapfel),  
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chin. Birne),  
 Carpinus betulus (Hainbuche),  
 Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- (8) Innerhalb der als zu begrünen festgesetzten Flächen sind Gehölze, Hecken, Bodendecker und Rasenflächen gem. dem Planteil II „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 20.10.2017 zu pflanzen.
- (9) Das Flachdach des Geschäftshauses ist dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sowie Dachterrassen. Das zu begrünende Dach ist mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.
- (10) Das Dach der Tiefgarage ist dauerhaft intensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratdicke von mindestens 60 cm vorzusehen.
- § 12 Schallschutz**  
 (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung vorzusehen.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausieren oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallschützend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.
- (3) Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Technik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.
- (4) Die Geräusche der Haustechnik dürfen eine insgesamt abgestrahlte Schalleistung von 71,5 dB(A) nicht überschreiten. Die Geräusche dürfen nicht ausgeprägt tonförmig oder tieffrequent (Hauptfrequenz des A-bewerteten Spektrums unter 100 Hz) sein.
- (5) Die Freischankfläche an der Südfassade ist auf eine Grundfläche von 68 m² zu beschränken.
- (6) Eine nächtliche Nutzung der Freischankfläche (22-6 Uhr) ist nur zulässig, wenn für die an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden bzw. Fassadenabschnitten vorhandene lüftungstechnisch notwendigen Fenstern (nicht nur zu Reinigungszwecken öffenbar) von schutzbedürftigen Wohnräumen im Sinne der DIN 4109, Ausgabe 1989 nachgewiesen werden kann, dass durch baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, Prallscheiben, Ausnutzung der Gebäudeabschirmung oder Ähnliches) 0,5 m vor diesen Fenstern eine effektive Minderung (-10 dB(A)) des Gewerbelärms sichergestellt ist.
- E. HINWEISE DURCH TEXT**
- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 24.02.2011.
- (2) Anlieferungen sind im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig. Tagsüber (6-22 Uhr) sind bis zu 6 Lkw-Anlieferungen zulässig.
- (3) Die Ladetätigkeiten für die offene Anlieferung sind nur mit Handgerät (Hubwagen und Rollcontainer) zulässig.
- (4) Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Planungsgebiet Leitungen privater Versorgungsträger liegen, die vor Realisierung der Bebauung möglicherweise verlegt werden müssten.
- (5) Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) für das Grundstück Fl.-Nr. 223/256.
- Für das Grundstück Fl. Nr. 223/183 und 223/191 ist die NWFreiV nicht anwendbar. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG einzuholen. Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers außerhalb verunreinigter Bereiche statt zu finden. Deshalb sind Auffüllungen im Bereich von Anlagen zur Niederschlagsversickerung fachtechnisch zu entfernen.
- (6) Die Entfernung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altbauten ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Die Brutzeit beginnt am 1. März und endet am 30. September. Sollte von diesen Zeiten abgewichen werden müssen, muss von einer sachkundigen Person festgestellt werden, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen oder an/in Gebäuden befinden.
- (7) Bei der Errichtung von Solaranlagen ist zu gewährleisten, dass von diesen keine negativen Blendwirkungen ausgehen.
- (8) Für das Bauvorhaben ergänzend zur Tiefgarage erforderliche Stellplätze können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73a nachgewiesen werden, sofern diese Stellplätze nicht für die dort zugelassenen Nutzungen selbst erforderlich sind. Die Stellplätze sind dinglich zu sichern. Lage und Anzahl der Stellplätze sind dabei zu bestimmen.
- (9) Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Oberschleißheim zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- (10) Zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange (Bodendenkmäler) gelten Art. 8 Abs. 1-2 DStGH.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am 18.5.2015 gefasst und am 02.03.2016 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 14.06.2016 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2016 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis 31.08.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2016 hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis 31.08.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am 24.04.2017 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2017 hat in der Zeit vom ..... stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Die zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2017 hat in der Zeit vom ..... stattgefunden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Oberschleißheim am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Oberschleißheim, den ..... (Siegel)
- .....  
 Christian Kuchbauer, 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 Kuchbauer, Erster Bürgermeister



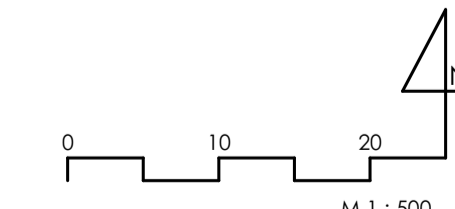
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 73 B MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM STUTENANGER 4 - SONDERGEBIET WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS"**

Flurnummer 223/183 (Teilfläche), 223/191 (Teilfläche), 223/256 (Teilfläche)

**PLANTEIL I von II**

**ENTWURF**

Planstand	Datum
Vorhabenentwurf	14.06.2016
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.2016
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31.08.2016
Entwurf	20.10.2017
Auslegungsbeschluss	24.04.2017
Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	01.06.2017 - 16.06.2017
Erneutes Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
 Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA  
 Nymphenburger Straße 29  
 80335 München

VORHABENTRÄGER:  
 Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA  
 Marsstraße 46 u. 48  
 80335 München