

Die **Gemeinde Oberschleißheim** erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 8 bis 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73a** mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Stutenanger 2 – Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Marktplatz“
als Satzung:

A Festsetzungen durch Planzeichen

(siehe Planzeichnungen Planteil I, II, III)

BD Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Teilsondergebiet Sondergebiet SO-1 „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines Vollsortimenters sowie einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung im Bereich Lebensmittel mit Kleingastronomie und Freischankfläche.
- (2) Im Teilsondergebiet Sondergebiet SO-1 „Lebensmittelmarkt“ sind allgemein zulässig:
 - Vollsortimenter (Betriebstyp Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m²
 - Einzelhandelseinrichtung im Bereich Lebensmittel mit Kleingastronomie mit einer max. Geschossfläche von 150 m²
 - Freischankfläche mit einer max. Größe von 142 m²
 - Flächen und Einrichtungen, die mit den genannten Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen wie z.B. Tiefgarage, Anlieferzone, Lager, Sozial- und Büroräume, Außenverkaufsfläche, Aufstellflächen für Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze.
- (3) Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (4) Das Teilsondergebiet Sondergebiet SO-2 „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ dient der Errichtung von KFZ- Stellplätzen für den Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen.
- (5) Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs.3 a BauGB i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

§ 2 Maß der Nutzung

- (1) Das für die Ermittlung des zulässigen Maßes der Nutzung maßgebliche Grundstück entspricht der Summe der Teilsondergebiete SO-1 und SO-2 der jeweiligen Sondergebietsfestsetzung.

§ 3 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.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erforderliche Licht- / Lüftungsschächte um bis zu max. 1m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. ein Drittel der jeweiligen Baugrenzenlänge überschritten werden.
- (2) Die nördliche und ~~westliche~~ östliche Baugrenze dürfen für erforderliche Treppenanlagen mit einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden. Je Treppenanlage darf max. eine Länge von 7 m der jeweiligen Baugrenze überschritten werden.
- (3) Die südliche Baugrenze darf zur Einrichtung einer Freischankfläche um max. 142 m² auf einer Länge von max. 25 m und auf einer Tiefe von max. 10 m überschritten werden.
- (4) Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird die besondere Bauweise festgesetzt. Es ist zulässig, an sämtliche Grundstücksgrenzen bzw. Straßenbegrenzungslinien anzubauen, sofern dies durch die Festsetzung von Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Wird nicht an die Grenze gebaut, gelten die sich durch die Festsetzung im Bebauungsplan ergebenden Abstandsflächen.

§5 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. Spiegelnde Materialien dürfen weder für die Dachaufbauten noch den Sichtschutz verwendet werden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- (3) Alle Dachaufbauten müssen allseits um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 3,0 m von der Dachkante zurücktreten.

§ 6 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Fahrradabstellplätze, Rangierflächen und Werbeanlagen.

§ 7 Stellplätze und Tiefgaragen

- (1) Stellplätze sind ausschließlich in den gekennzeichneten Nebenanlagen „Tiefgarage“ und „Stellplätze“ zulässig.
- (2) Die Stellplätze im ~~Teilsondergebiet~~ Sondergebiet SO-2 „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ dürfen nur durch eine Zufahrt an der nordwestlichen Sondergebietsgrenze angefahren werden.

(3) Die Einhausung der Tiefgaragenrampe darf eine Länge von 34,5 m nicht überschreiten. Die max. Gebäudehöhe der Einhausung wird auf 483,75 m üNN festgesetzt.

(4) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 24.02.2011.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Abweichend von der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim vom 22.10.2003 sind im Vorgartenbereich zur Straße „Am Stutenanger“ hin zulässig:
- ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 4,25 m und einer Breite von max. 1,80 m, wenn er gemeinsam mit Leistungsangeboten der Nutzungen aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73b versehen wird.
 - max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von je max. 7,00 m über Straßenniveau. Die Seilverspannungen und Werbefahnen sind so auszugestalten, dass keine Lärmbelästigungen auftreten.
- (2) Im Vorgartenbereich zu anderen angrenzenden Straßen, Wegen und Plätzen sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen zulässig.

§ 9 Verkehrsflächen

- (1) In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dürfen Abstellplätze für Fahrräder und zulässige Freischankflächen sowie erforderliche Licht- und Lüftungsschächte des Teilsondergebietes Sondergebietes † „Lebensmittelmarkt“ errichtet werden.

§ 10 Dienstbarkeiten

- (1) Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses gem. Bebauungsplan Nr. 73b festgesetzt.
- (2) Das Leitungsrecht ist zugunsten von Spartenträgern festgesetzt.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in dem zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang gem. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan sowie zur Herstellung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zulässig.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme zum Flurstück Nr. 223/13 unzulässig.
- (2) Die oberirdische Stellplatzanlage darf mit einer Schrankenanlage versehen werden.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstücks, der Dachflächen und Tiefgaragen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Planteil III „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 24.04.2017 ent-

sprechend 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 grünordnerisch 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 bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (5) Die oberirdischen KFZ-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. Die Beläge aller anderen zu befestigenden Freiflächen sind gem. Planteil III „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 24.04.2017 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) Im Bereich des Teilsondergebietes Sondergebietes 2 „Lebensmittelmarkt“ sind die als zu pflanzen festgesetzten Bäume reihenweise jeweils in der gleichen Art zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:
Malus toringo 'Brouwers Blanty Beauty' (Zierapfel),
Pyrus calleryana 'Chanticlear' (Chin. Birne),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- (8) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind insgesamt 8 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind reihenweise jeweils gleiche, standortgerechte Arten zu pflanzen.
- (9) Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 12 24 m³ je Baum für Bäume 1. Ordnung, 16m³ für Bäume 2. Ordnung und 12m³ für Bäume 3. Ordnung je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (10) Innerhalb der als zu begrünen festgesetzten Flächen sind Gehölze, Hecken, Bodendecker und Rasenflächen gem. dem Planteil III „Freiflächengestaltungsplan“ In der Fassung vom 24.04.2017 zu pflanzen.

§ 14 Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung vorzusehen.

- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend 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 Lärminderungstechnik 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 Ladetätigkeiten für die Anlieferung müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes stattfinden (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Während der Ladetätigkeiten sind die Tore geschlossen zu halten.
- (5) Die Geräusche der Haustechnik dürfen eine insgesamt abgestrahlte Schallleistung von $L_{WA} = 63,5$ dB(A) nicht überschreiten. Die Geräusche dürfen nicht ausgeprägt tonhaltig oder tieffrequent (Hauptfrequenz des A-bewerteten Spektrums unter 100 Hz) sein.
- (6) Die Freischankfläche an der Südfassade im Teilsondergebiet SO-1 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist auf eine Grundfläche von 142 m² zu beschränken.

CE Hinweise durch Text

~~(1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 24.02.2011.~~

- (1) Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Plangebiet Leitungen privater Versorgungsträger liegen, die vor Realisierung der Bebauung möglicherweise verlegt werden müssen.
- (2) Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Kfz-Stellplätze ist im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) aus Gründen des Lärmschutzes unzulässig.
- (3) Anlieferungen sind im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig. Tagsüber (6-22 Uhr) sind bis zu 12 Lkw-Anlieferungen zulässig.
- (4) Ein Nachtbetrieb (22-6 Uhr) der Freischankfläche ist unzulässig.

~~(5) Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.10.2008 auf dem Grundstück zu versickern. Ggf. ist eine benötigte wasserrechtlich Erlaubnis einzuholen.~~

(5) Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 verun-

reinigter 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 Altgebäuden 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) Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Oberschleißheim zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- (9) Zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange (Bodendenkmäler) gelten Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

Es sind nur Stellungnahmen zu den rot markierten Änderungen zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat
Oberschleißheim am 18.5.2015 gefasst und am 02.03.2016 ortsüblich bekannt
gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleißheim am
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
..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom
hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom
..... bis 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 Kuchlbauer, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan er-
folgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB so-
wie 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