

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. 73b** mit integriertem Grünordnungsplan  
**„Am Stutenanger 4 – Wohn- und Geschäftshaus“**  
als Satzung:

## **A Festsetzungen durch Planzeichen**

(siehe [Planzeichnungen Planteil I, II, III](#))

## **BD 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,
  - Vergnügungsstätten 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 Nett Nutzfläche von je 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Ausnahmsweise darf im Erdgeschoss eine Ladeneinheit mit max. 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche 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 Ortsmittelfunktion beizutragen, wie z.B. Reisebüro, Goldschmied und Textilreinigung.
- (6) 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 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. 1m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. ein Drittel der jeweiligen Baugrenzenlänge 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 ~~um max. 68 m<sup>2</sup> überschritten werden.~~
- (3) Die südliche und nördliche Baugrenze darf zur Errichtung je eines notwendigen Fluchtbalkones 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 nur 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.

### § 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 22.10.2003 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) Eine Einfriedung darf nur an der westlichen Grundstücksgrenze entlang 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 Sichtschutzzauns 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 III „Freiflächengestaltungsplan“ in der Fassung vom 24.04.2017 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 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) Der Müllsammelplatz ist 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) Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs 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) 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.
- (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 nach Tabelle 8 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 Geräusche der Haustechnik dürfen eine insgesamt abgestrahlte Schallleistung von 71,5 dB(A) nicht überschreiten. Die Geräusche dürfen nicht ausgeprägt tonhaltig oder tieffrequent (Hauptfrequenz des A-bewerteten Spektrums unter 100 Hz) sein.
- (5) Die Freischankfläche an der Südfassade ist auf eine Grundfläche von 68 m<sup>2</sup> 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 vorhandenen Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern (nicht nur zu Reinigungszwecken offenbar) 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.

## **GE** Hinweise durch Text

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschließheim 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 Handgeräten (Hubwagen und Rollcontainer) zulässig.
- (4) Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Plangebiet Leitungen privater Versorgungsträger liegen, die vor Realisierung der Bebauung möglicherweise verlegt werden müssen.
- (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 verunreinigter Bereiche statt zu finden. Deshalb sind Auffüllungen im Bereich von Anlagen zur Niederschlagsversickerung fachtechnisch zu entfernen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.10.2008 auf dem Grundstück zu versickern. Ggf. ist eine benötigte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- (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) 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 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