

Gemeinde **Oberschleißheim**
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 60e
5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring

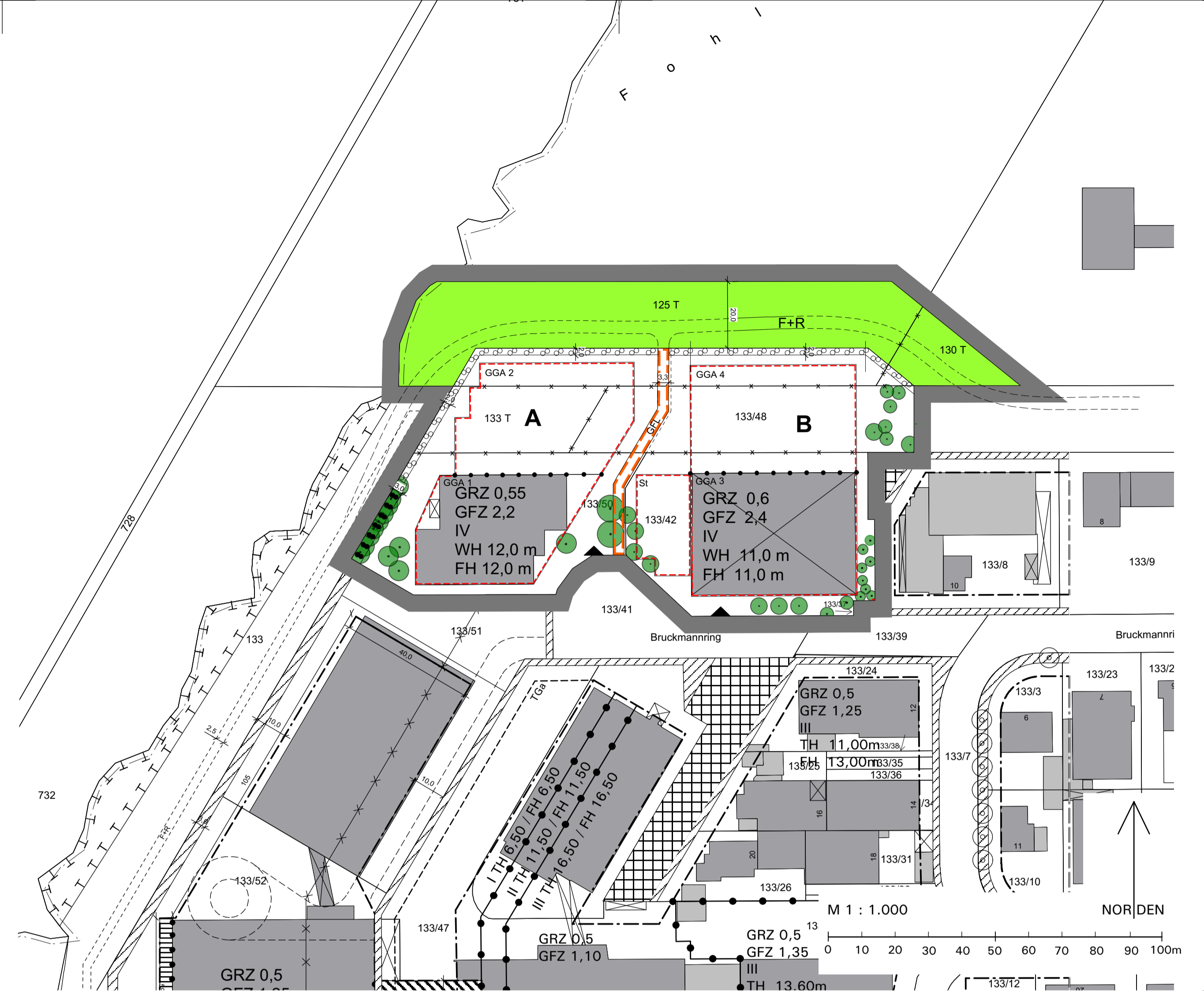
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-85 Bearb.: B. Kastrop
089 53980276
b.kastrop@pv-muenchen.de

Plandatum 20.02.2017 (Vorentwurf)

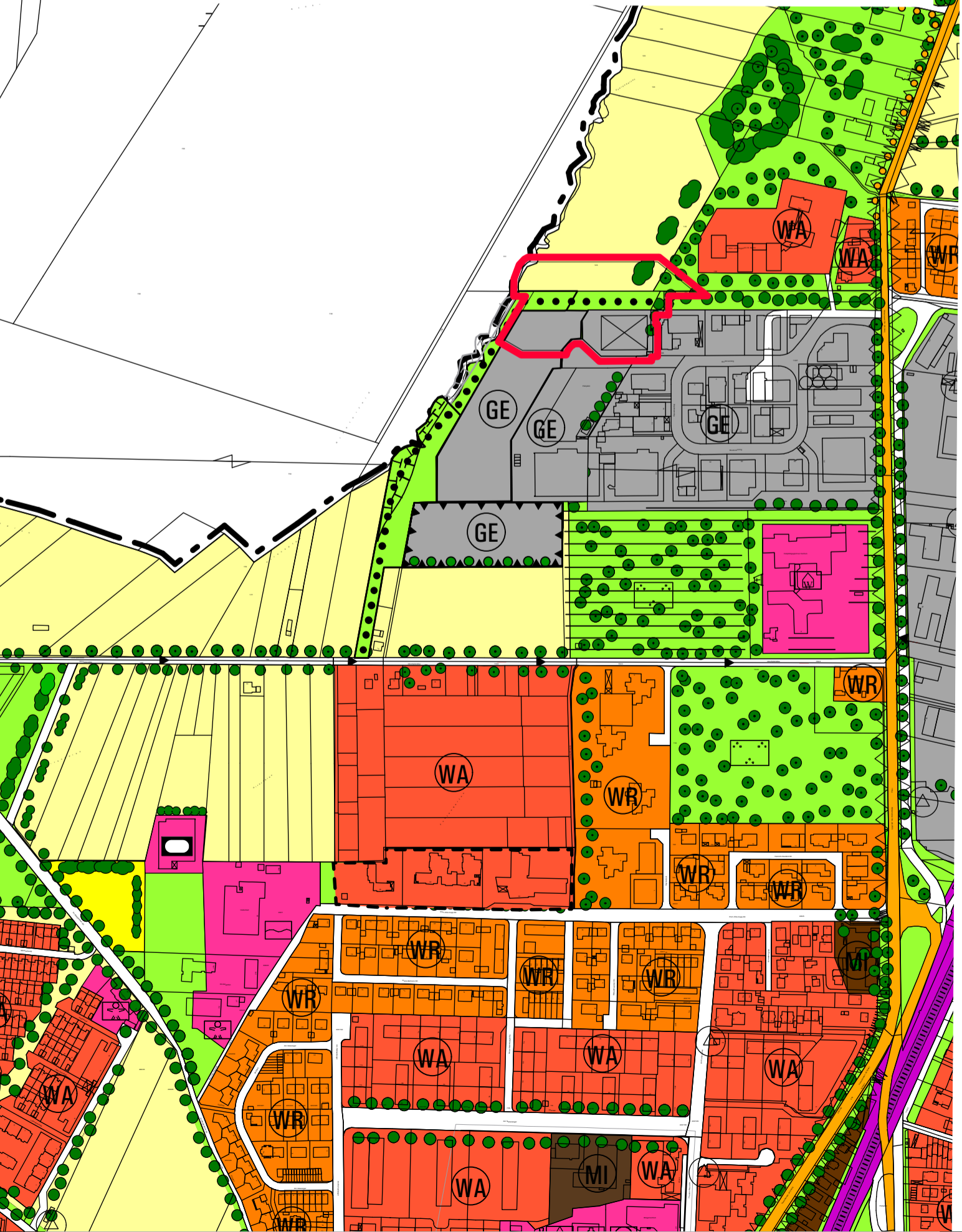
Umweltbericht Margarethe Waubke
Grünordnung Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberstraße 33 in 80687 München

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 selbstständige 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	Einfriedigungen		
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 GFL 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 auftrialsicher 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 gemaltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 stichhältig 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 Baufeldräumungen 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 Habitatqualitäten 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 vorzuziehenden funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitats für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/ oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

16 Bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die RAS-LP4 Richtlinie, für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen 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 nachrichtigen (Mittelungspflicht 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)