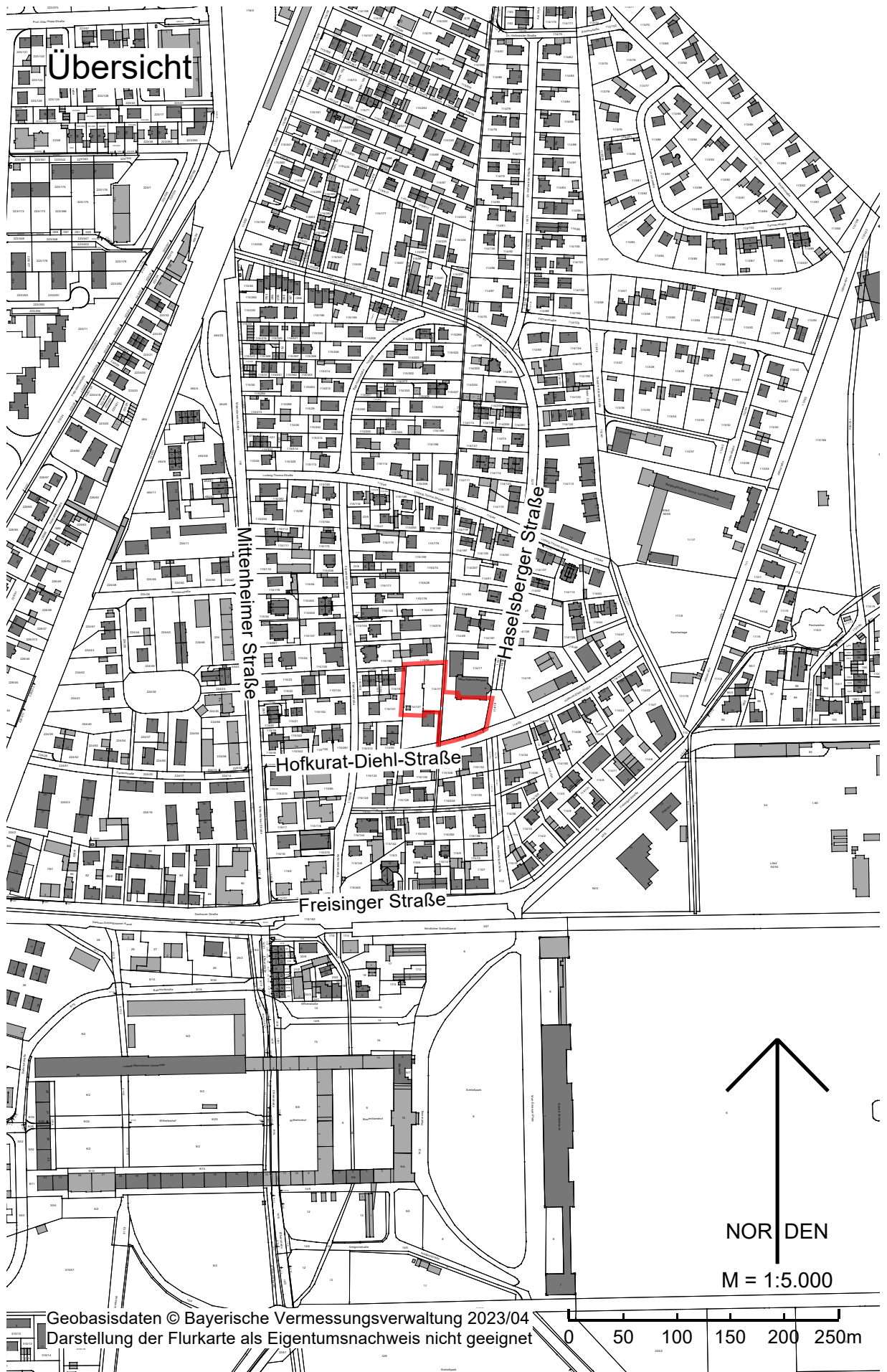


Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 91 Kinderhaus „Maria Patrona Bavariae“
Entwurf	Florian Nagler Architekten www.nagler-architekten.de / +49 163 2030021 Grünwerk Karl Landschaftsarchitekten Ellmosen 13a, 83043 Bad Aibling
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kastrup QS: Martin
Aktenzeichen	OSH 2-99
Plandatum	27.01.2025 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.







Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 49 „Hofkurat-Diehl-Straße“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 16.12.1997.


Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.01.2025 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 1.2  Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘

2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  Kinderbetreuung

Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie damit in Zusammenhang stehende Nutzungen und Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, Spielanlagen

- 2.2 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 360** zulässige Grundfläche in Quadratmeter: 360 qm

- 3.1.1 Für Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 90 m² festgesetzt.



- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,68 überschritten werden.

- 3.1.3 Das Baugrundstück zur Ermittlung der Gesamt-Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.1.2 umfasst für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ die Grundstücke Fl. Nr. 114/17, 114/127 und 19/2, Gemarkung Oberschleißheim, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ festgesetzt sind.
- 3.2 **OKFFB 482,1** Maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden in Meter über Normal Null (NN): 482,10 m ü. NN
- 3.3 **WH 7,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,2 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 **WH_{Gau} 10,1** maximal zulässige Wandhöhe im Bereich von Gauben in Meter: 10,1 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Schleppegauben
- 3.5 **FH 13,4** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 13,4 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig.

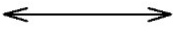
4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Balkone, Laubengänge und Außentrepfen zulässig.



5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.1.1 Es sind 10 Gemeinschaftsstellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind dem Kinderhaus und der Kirche zugeordnet.
- 5.2 Es sind 19 Fahrradstellplätze herzustellen, davon 14 Gemeinschaftsstellplätze auf der Ostseite des Michealiangergrabens. Die Gemeinschaftsstellplätze sind dem Kinderhaus und der Kirche zugeordnet.
- 5.3  Flächen für Nebengebäude
- Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.4 Sonstige Nebenanlagen außer den in Festsetzung A 5.1 und A 5.2 genannten, z.B. Spielgeräte, Spielflächen, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.


6 Bauliche Gestaltung


- 6.1 Für Hauptgebäude ist nur symmetrisches Walmdach zulässig. Für Nebengebäude ist auch Satteldach und Pultdach zulässig.
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.2 Es sind nur Schleppgauben zulässig.
- 6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pfarrkirchenstiftung Maria Patrona Bavariae zu belastende Fläche

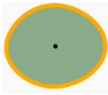
8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1  Umspannstation;
max. Grundfläche des Gebäudes 7,5 m², max. Höhe des Gebäudes 3,0 m

9 Grünordnung


9.1  zu erhaltender Baum


9.2  Zu erhaltender Höhlenbaum (Birke) mit mehreren Kleinhöhlen

9.2.1 Der Höhlenbaum ist in seinem Wurzelbereich weitestgehend von Bebauung und Versiegelung jeglicher Art freizuhalten und durch einen Wurzelschutzvorhang, Mindestabstand zum Stamm zweimal Stammumfang (=2,56 m), möglichst vollumfänglich zu sichern. Daran ist ein Streifen von mind. 0,35 m für das Auffüllen mit einem speziellen Wurzelsubstrat vorzusehen.

9.2.2 Ist ein dauerhaftes Überleben des Höhlenbaumes nicht verhinderbar, ist der Baumstamm als abgestorbener Habitatstamm übergangsweise zu erhalten.

9.2.3 Zusätzlich sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen mind. drei künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse (zwei Spaltenquartiere und ein Ganzjahresquartier, z.B. von Firma Schwegler) in einer Mindesthöhe von 3,5 m im näheren Umfeld anzubringen.

9.3  zu pflanzender Baum in II. Wuchsordnung
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 1,0 m abweichen.

9.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.4.1 Innerhalb der gem. Festsetzung 9.4 festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Umspannstation gem. Festsetzung A 8.1.

9.4.2 Innerhalb der gem. Festsetzung 9.4 festgesetzten Fläche sind die standortgerechten, heimischen Bäume und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallene Bäume und Sträucher sind standortheimische Baum- und Straucharten in den unter A 9.5 festgesetzten Mindestpflanzqualitäten spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

9.5 Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm oder dreimal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit mind. 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als gebietsheimisch zertifizierte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.

9.6 Die unter A 9.3 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in den unter A 9.5 festgesetzten Mindestpflanzqualitäten spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Natur- und Artenschutz

10.1 Im Bereich um den Höhlenbaum gem. Festsetzung A 9.2 ist Außenbeleuchtung unzulässig, genauso wie ein direktes Beleuchten von umliegenden Lichtquellen. Ist eine Beleuchtung im Nahbereich des Höhlenbaumes unbedingt erforderlich, sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel, sog. LED-Leuchten (2.700 K bis 3.000 K) oder Natriumdampflampen zulässig, die einen Hauptstrahlwinkel von weniger als 70° haben, zulässig. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen und die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

10.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

11 Bemaßung


11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Einzeldenkmal Nr. D-1-84-135-34


C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  zu entfernende Grundstücksgrenze

3 114/127 Flurstücksnummer, z.B. 114/127

4  abzubrechende Bebauung

- 5  bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Oberschleißheim in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Abstandsflächensatzung
 - Garagen- und Stellplatzsatzung
 - Baumschutzverordnung
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 8 Artenschutz
- 8.1 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, darf die Entfernung der Bäume, sofern notwendig, nur in der brutfreien Zeit (vom 1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Zu beseitigende Gehölze sind im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und

- Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.
- 8.2 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße über 1,5 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.
- 8.3 Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.
- 9 Denkmalschutz
- 9.1 Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 9.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 10 Entwässerung
- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- 10.2 Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die Vorgaben der dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann Niederschlagswasser in vielen Fällen erlaubnisfrei versickert werden. Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen.

- 10.3 Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen.
- 10.4 Andernfalls ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser beim Landratsamt München ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu stellen. Der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen ist in der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) geregelt.

Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i.d.R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ erforderlich.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Oberschleißheim, den

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 22.07.2024 die Aufstellung/ des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.12.2024 bis 12.01.2025.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
5. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschleißheim, den

(Siegel)

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Oberschleißheim, den

(Siegel)

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberschleißheim, den

(Siegel)

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister