GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

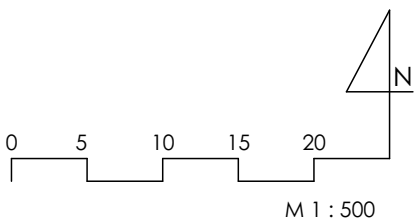
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 73 A "AM STUTENANGER 2"

Planteil I: Planzeichnung und Satzung

Flurnummer 223/556 (Teilfläche), 223/183 (Teilfläche)

ENTWURF Stand 26.04.2021

Planstand	Datum
Entwurf	12.04.2021
Auslegungsbeschluss	26.04.2021
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

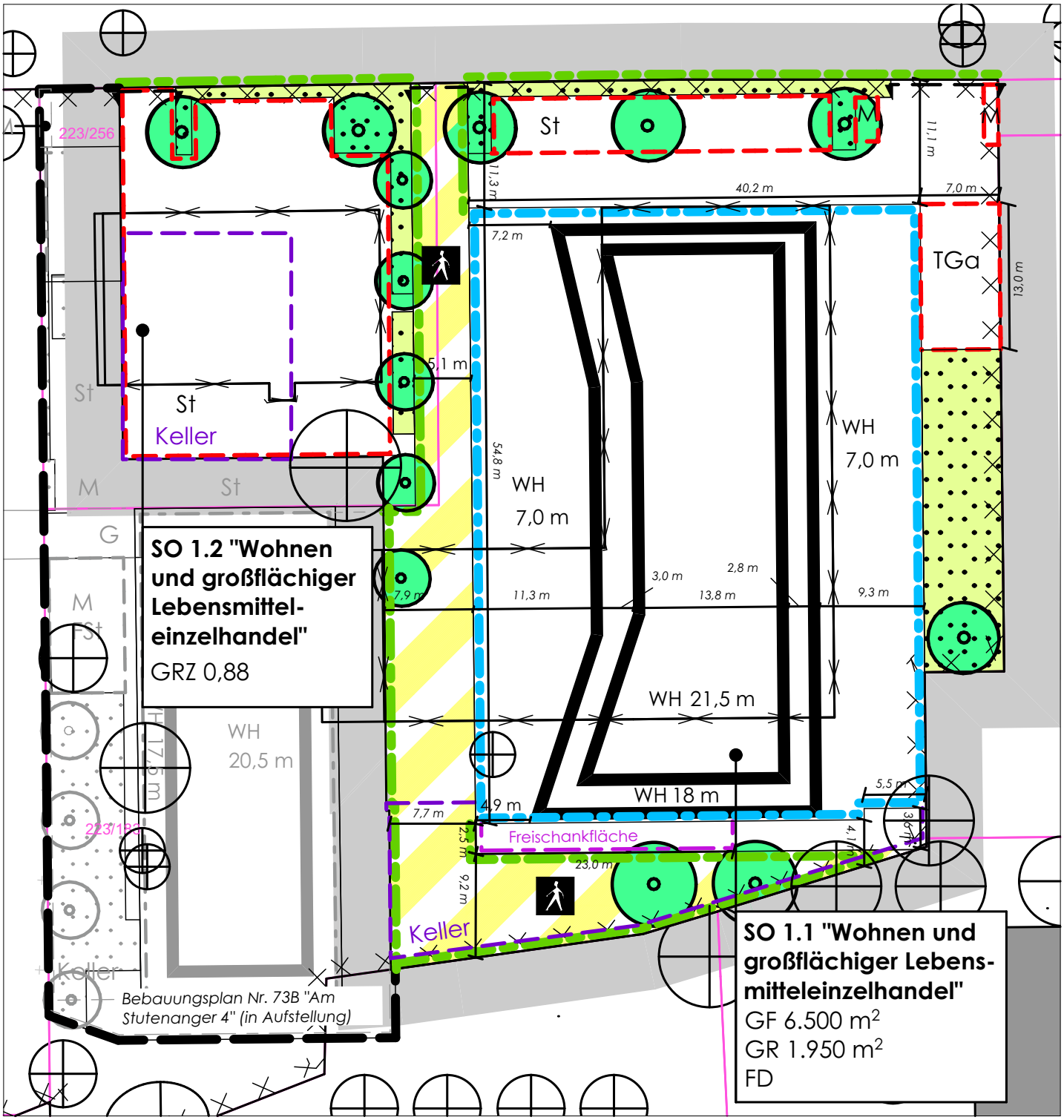
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a 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**.

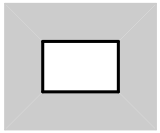
Der Bebauungsplan Nr. 73A "Am Stutenanger 2" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 "Parksiedlung".

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO 1.1 — Sondergebiet "Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

"Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

2.2 SO 1.2 — Sondergebiet "Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

"Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1 GF 6.500 m² — Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 6.500 m²

3.2 GR 1.950 m² — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1.950 m²

3.3 WH 7,0 m — max. Wandhöhe, z.B. 7,0 m

4. BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)

Baugrenze

5. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Artikel 81 BayBO)

FD — Flachdach

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1

Straßenbegrenzungslinie

6.2 Str.

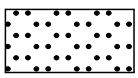
Ein- und/oder Ausfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

6.3

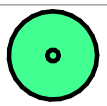
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

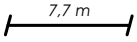
7. GRÜNORDNUNG

7.1 

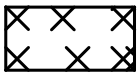
Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2		Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

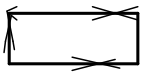
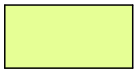
8. SONSTIGES

8.1		Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
8.2		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
8.3	St	Stellplätze
8.4	TGa	Einhausung Tiefgaragenzu- und Ausfahrt
8.5	M	Müll
8.6		Umgrenzung von Freischankflächen
8.7		Umgrenzung von Flächen für Keller
8.8		Maßzahl, z.B. 7,7 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1		Grundstücksgrenze
2	223/183	Flurstücksnummer, z.B. 223/183
3		zu entfernendes Gebäude
4		begrünte Flächen auf Baugrundstücken
5		vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
6		Hinweisliche Darstellung der Inhalte aus dem Bebauungsplan Nr. 73 B "Am Stutenanger 4"
7		Umgriff angrenzender Bebauungsplan Nr. 73B in Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim. erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a 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.

Der Bebauungsplan 73A „Am Stutenanger 2“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Parksiedlung“.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Das SO „Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, Wohn-, Gewerbe- Dienstleistungs- und soziale Nutzungen sowie der zugehörigen Stellplätze. Das SO besteht aus den beiden Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2.

1.3 Im Rahmen der Zweckbestimmung D.1.2 sind im SO „Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nur folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Ein Einzelhandelsbetrieb a.us dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² und maximal 1.200 m² und einem Randsortiment von max. 20 % aus dem Non-Food Bereich
- Nicht-Störende Gewerbenutzung, Dienstleistungsnutzung, freie Berufe und Soziale Nutzungen mit einer maximalen Nutzungsfläche von bis zu 300 m² je Betrieb
- Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss

1.4 Die Nicht-Wohnnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.5 Über die gem. Ziff. D.1.3 zulässigen Hauptnutzungen hinaus sind folgende Nebennutzungen zulässig:

- Freischankfläche von maximal 100 m² auf der im Bebauungsplan markierten Fläche
- die den Hauptnutzungen zugeordneten Nebeneinrichtungen, wie Lager-, Technik-, Sozial-, Müll-, Personal- und sonstige Nebenräume,
- Aufstellflächen und Einhausungen für Einkaufswagen, Anlieferzone und Müllbereitstellflächen sowie Wertstoffsammelcontainer
- Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze
- Pkw-Stellplätze

1.6 Im SO 1.2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Pkw-Stellplätzen für die Hauptnutzungen des SO
- Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen, wie Einhausungen für Einkaufswagen und Werbepylonen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Planungsgebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 überschritten werden.

3 Baugrenzen

3.1 Die festgesetzte südliche Baugrenze darf auf der gesamten Länge durch Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer ausnahmsweise um bis zu 2 m Tiefe überschritten werden, wenn diese eine Breite von jeweils maximal 7,5 m nicht überschreiten.

4 Höhenentwicklung

4.1 Im Planungsgebiet beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf die geplante Höhe von 481,3 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Dächern mit einer Attika bildet der obere Abschluss der Attika den oberen Bezugspunkt.

5 Gestaltung

5.1 Balkone, Terrassen (inkl. Dachterrassen) und Erker sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Eine Kombination von Terrassen mit der unter Ziff. 15 festgesetzten Dachbegrünung ist zulässig.

6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

6.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig.

6.2 Bei dem Flachdach des gewerblich genutzten Erdgeschosses sind technische Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante der Attika, zulässig.

6.3 Bei Flachdächern auf Wohngeschossen sind technische Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, bezogen auf die Oberkante der Attika, zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sind. Sie dürfen einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten.

6.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen sind zulässig und von den Festsetzungen gem. Ziff. D.6.3 ausgenommen. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m gemessen von der Oberkante der Dachhaut nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Eine Kombination mit der unter Ziff. 15 festgesetzten Dachbegrünung ist zulässig.

7 Abstandsflächen

7.1 Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der südlichen Baugrenze wird auf 0,3 H festgesetzt. Im Übrigen ergeben sich die Abstandsflächen gemäß den

Festsetzungen durch Planzeichen.

8 Nebenanlagen

8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Werbepylonen sowie Fahrradabstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die in der Planzeichen festgesetzten Bäume sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen durch Einbringen in eine Baumscheibe zulässig.

9 Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten

9.1 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und in Tiefgaragen zulässig.

9.2 Tiefgaragen inkl. der zugehörigen Zufahrten, Rampen und Einhausungen sowie Fluchttreppenhäuser sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

9.3 Über die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind keine weiteren Ein- oder Ausfahrten zulässig.

10 Schallschutz

10.1 der Anlieferbereich für den Lebensmitteleinzelhandel muss eingehaust ausgeführt werden.

10.2 Baulicher Schallschutz

Alle Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, müssen mindestens die nachfolgend angegebenen Anforderungen von Wohnungen erreichen: $R'_{w,ges} \geq 34$ dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichen Nutzungen muss mindestens folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erreicht werden: $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

11 Einfriedungen

11.1 Im Planungsgebiet sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken zulässig. Abweichend davon sind zur Umgrenzung von Kinderspielflächen sockellose Einfriedungen in offener Gestaltung mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

12 Werbeanlagen

12.1 Abweichend von der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim vom 22.10.2003 sind im Vorgartenbereich zur Straße Am Stutenanger hin innerhalb der als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Fläche gem. Ziff. A.7.1 zulässig:

- Zwei Werbepylonen mit einer Höhe von jeweils max. 6,5 m und einer Breite von jeweils max. 2,0 m, wenn sie gemeinsam mit Leistungsangeboten der Nutzungen aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73B versehen werden.
- Max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von je max. 7 m über Straßenniveau.

13 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

13.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind Abstellplätze für Fahrräder allgemein zulässig.

13.2 In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind erforderliche Licht- und Lüftungsschächte der Tiefgaragen mit einer maximalen Länge von jeweils 4,5 m und einer maximalen Breite von jeweils 1,6 m zulässig.

14 Grünordnung

14.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind Gehölze, Hecken, Bodendecker oder Rasenflächen gem. Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 26.04.2021 zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D) 14.5 zu entsprechen.

14.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Kinderspielplätze sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

14.3 Die Beläge der zu befestigenden Freiflächen sind gem. Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 26.04.2021 herzustellen.

14.4 Im Planungsgebiet sind die als zu pflanzen festgesetzten Bäume reihenweise jeweils in der gleichen Art und einer Mindestqualität 4x verpflanzt/ Stammumfang mind. 20/25 cm zu pflanzen. Artenliste siehe Hinweise.

14.5 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 10 m^2 mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m unter Verwendung von geeigneten Bodensubstraten (nach FLL: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teile 1 und 2“) vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,90 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche unter Verwendung von geeigneten Bodensubstraten (nach FLL) von 10 m^2 mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

14.6 Im Planungsgebiet sind die zu pflanzenden Sträucher in einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Solitär mB, H 80-100 zu pflanzen. Artenliste siehe Hinweise.

15 Dachbegrünung

15.1 Die Dachflächen mit einer zulässigen Wandhöhe von 7,0 m und von 21,5 m sind extensiv mit einer Sedum-Kraut-Mischung zu begrünen. Diese Flächen sind mit einer Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm herzustellen und zu pflegen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

2.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf die Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung GmbH, Stand 21.10.2020) verwiesen.

2.2 Maßnahme V1 / Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme & Überprüfung auf Vorkommen von Vögeln: Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Entfernung sämtlicher Gehölze im Planungsgebiet gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar eines Jahres zulässig.

Gleiches gilt für den Abriss der beiden Gebäude. Sollte der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutperiode nicht möglich sein, sind die Gebäude zeitnah vor dem Abriss auf ein tatsächliches Vorkommen von Vögeln und Vorhandensein von Brutplätzen durch einen Fachbiologen zu überprüfen. Werden keine Nachweise erbracht, können die Gebäude auch innerhalb der Vegetationszeit abgerissen werden. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu treffen.

2.3 Maßnahme V2 / Überprüfung des REWE-Bestandsgebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen: Um die Verletzung und Tötung von potentiell vorhandenen Fledermäusen (auch Einzeltieren) sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist das REWE-Bestandsgebäude frühestens 2 Tage vor dem Abriss auf ein tatsächliches Vorkommen von Individuen durch einen Fachbiologen zu überprüfen und Einschlupfmöglichkeiten (z.B. Spalten) zu verschließen. Im Falle des Bestandsgebäudes im westlichen Teil des Planungsgebietes ist diese Maßnahme aus den in Kapitel 2.1.1 genannten Gründen nicht notwendig. Sollten im Rahmen dieser Kontrolle Tiere nachgewiesen werden, so sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu treffen.

2.4 Maßnahme V3 / Vermeiden von Vogelschlag: Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m^2 vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Wesentlich dabei ist, dass die Gläser entspiegelt sind und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad haben. Damit wird verhindert, dass sich die umgebende Landschaft, der Himmel oder Gehölze darin spiegeln und Vögel die Glasscheibe als solche nicht mehr erkennen können. Eine weitere wirksame Möglichkeit dies zu erreichen, ist während der Herstellung dezente Muster in die Scheiben einzubringen (z.B. mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck). Dort wo es sich um die reine Außenfassade handelt und kein Durchblicken von Innen vorgesehen ist, wären halbtransparente Materialien denkbar (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, Glasbausteine). Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an

Glasflächen vermeiden“ des LfU verwiesen.

2.5 Maßnahme V4 / Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung: Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel genutzt werden. Wirksames Mittel ist zum einen eine nach unten gerichtete Beleuchtung, die nur den erforderlichen Bereich ausleuchtet und nicht z.B. am Rand des Weges befindliche Bäume bzw. deren Kronen. Mit einer Verringerung der Höhe, in der die Leuchte angebracht ist, kann dies ebenfalls wirksam erreicht werden. Zum anderen sollten die Leuchten oberhalb abgeschirmt sein, damit sie nach oben hin sowie horizontal kein Licht abstrahlen. Ein Anstrahlen der Gebäudefassade sollte ebenfalls vermieden werden. Dadurch wird verhindert, dass wichtige Flugrouten gestört oder das Einfliegen in eventuell vorhandene Quartiere verhindert wird.

3 Wasserwirtschaft

Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen.

4 Versickerung

4.1 Es gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).

4.2 Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder –gräben. Eine Rigolen-Versickerung ist ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die verfügbaren Flächen für die oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

4.4 Die Entwässerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

5 Bodenschutz

Der Mutterboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

6 Sonstiges

6.1 Alle zitierten DIN liegen bei der Gemeinde Oberschleißheim zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

6.2 Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Plangebiet Leitungen privater

Versorgungsträger liegen, die vor Realisierung der Bebauung möglicherweise verlegt werden müssen.

7 Grünplanung

7.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.

7.2 Artenliste:

Bäume 1. Wuchsordnung (>20 m):

Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume 2. Wuchsordnung (8 – 15/ 20 m):

Acer campestre (Feldahorn)

Pyrus calleryana 'Chanticlear' (Chin. Birne)

Bäume 3. Wuchsordnung (4 - 12 m):

Malus toringo „Brouwers Beauty“ (Zierapfel)

Sträucher z.B.:

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Deutzia 'Mont Rose'	*Deutzie*
Philadelphus in Sorten	*Gartenjasmin*
Spiraea in Sorten	*Spierstrauch*
Syringa in Sorten	*Flieder*
Viburnum in Sorten	*Schneeball*
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Bodendecker z.B.:

Potentilla fruticosa in Sorten	*Fünffingerstrauch*
Rosa in Sorten	*Bodendeckerrose*
Salix purpurea 'Nana'	*Kugel-Weide*
Spiraea japonica i.S.	*Jap. Spieren*
Spiraea decumbens	*Weiße Polster-Spiere*
Vinca in Sorten	*Immergrün*

8 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Flächen des Dachgeschosses zu begrünen. Dies kann in extensiver oder intensiver Form umgesetzt werden. Die durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke muss dabei 10 cm betragen.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10 Blendwirkung

Bei der Errichtung von Solaranlagen ist zu gewährleisten, dass von diesen keine negativen Blendwirkungen ausgehen.

11 Schallschutz

11.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen bei Freischankflächen die Betriebsparameter konkretisiert und beauflagt werden (zum Beispiel Anzahl der Gästeplätze, Betriebszeiten).

11.2 Bei der Planung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelsnutzung, ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen, dass durch die von der gewerblichen Nutzung verursachten Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

11.3 Bei der Beurteilung von Gewerbegeräuschimmissionen im Sondergebiet sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der Beurteilung zugrunde zu legen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Oberschleißheim, den .....

   (Siegel)

   ……..
   Markus Böck - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt,

   Oberschleißheim, den .....

   (Siegel)

   ……
   Markus Böck - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Oberschleißheim, den .....

   (Siegel)

   ……
   Markus Böck - Erster Bürgermeister -