

Geltungsbereich Teil 1

Gemeinde **Oberschleißheim**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 77**
Munich Beach Resort an der Ruderregatta

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-87 Bearb.: B. Kastrop
089 53980276
b.kastrop@pv-muenchen.de

Plandatum **24.04.2017 (Vorentwurf)**

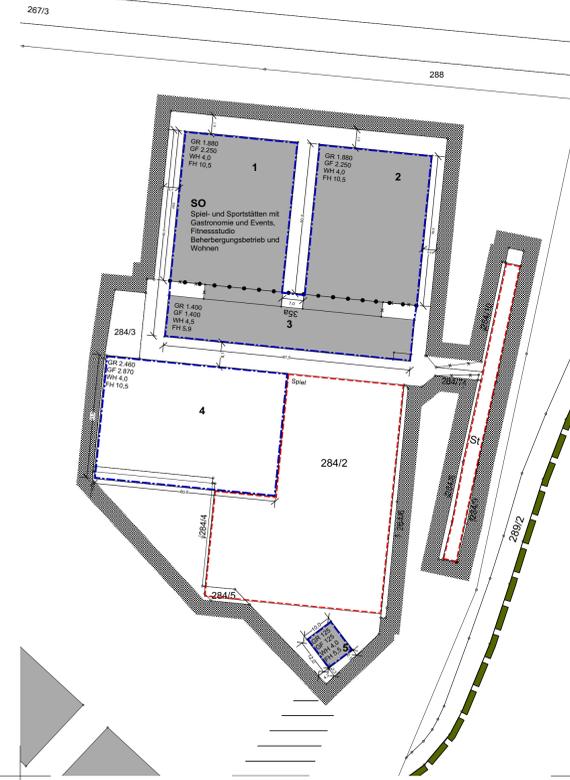
Umweltbericht **Margarethe Wauke**
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberstraße 33 in 80687 München

A Festsetzungen	
1	Geltungsbereich  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.	Art der Nutzung
2.1	SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung:
2.2	Spiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events, Fitnessstudio, Beherbergungsbetrieb und Wohnen
2.3	Spiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events
2.4	Zulässig sind: Spielstätten, Sportstätten, Gastronomie, Events, Beherbergungsbetrieb, Fitnessstudio und Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Hausmeister. Im Einzelnen gilt für die Bauräume folgende Nutzungszuordnung: • Spielstätten sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.3 • Sportstätten sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2 und 4 sowie auf Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.3 • Gastronomie ist nur zulässig in den Bauräumen mit den Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 sowie auf Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.4 • Events sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 sowie auf den nicht überbaubaren Flächen • ein Fitnessstudio ist nur zulässig im Bauraum mit den Nrn. 1, 2 und 4 • ein Beherbergungsbetrieb ist nur zulässig im Bauraum mit der Nr. 3 • Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Hausmeister sind nur zulässig im Bauraum mit der Nr. 5.

2.5 Die Fläche für Gastronomie ist in den Bauräumen 1, 2 auf max. 33% der Geschossfläche, im Bauraum 3 auf max. 35% der Geschossfläche und im Bauraum 4 auf maximal 30% der Geschossfläche begrenzt.

3 Maß der Nutzung	
3.1	GR 1.880 Grundfläche als Höchstwert, z.B. maximale Grundfläche 1.880 qm
3.2	GF 2.250 Geschossfläche als Höchstwert, z. B. maximale Grundfläche 2.250 qm Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

3.3	WH 4.0 Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) über natürlichem Gelände als Höchstmaß in Metern; z. B. 4,0 m
3.4	FH 10,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über natürlichem Gelände als Höchstmaß in Metern; z. B. 10,5 m
3.5	 Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächen, Wandhöhen und Firsthöhen
3.6	Die zulässige Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 und 2 BauNVO im Geltungsbereich 1 insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,74 und im Geltungsbereich 2 insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,33 überschritten werden.
4	Bauweise, überbaubare Fläche
4.1	Es ist offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
4.2	 Baugrenze
5	Bauliche Gestaltung
5.1	Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
5.2	Werbeanlagen sind unzulässig.
6	Stellplätze und Nebenanlagen
6.1	 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
6.2	St hier: Stellplatz
6.3	Spiel hier: Spiel- und Sportfeld, z.B. Beachvolleyball, Beachsoccer, Spiegolf, Eisstockbahn
6.4	Außenschank hier: Außenschankbereich / Biergarten
6.5	Bühne hier: Bühne
6.6	Kinderspielplatz hier: Kinderspielplatz
6.7	PKW-Stellplätze und Spiel- und Sportfelder, Außenschank- sowie Bühnenbereiche und Kinderspielplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
6.8	Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind zusätzlich zu den gem. Festsetzung A 6.1 bis A 6.6 festgesetzten Flächen bis zu einer Fläche von maximal 35 qm Grundfläche je Nebenanlage, in der Summe jedoch nicht mehr als insgesamt 180 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Festsetzung A 4.2 und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.1 zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1.



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.

7. Verkehrsflächen	
7.1	 private Verkehrsfläche
7.2	 Straßenbegrenzungslinie
8	Einfriedungen
8.1	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.
9	Grünordnung
9.1	 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9.2	 zu erhaltender Baum; bei Entfernung Ersatzpflanzung Qualität: Solitär, 3 x v, m B, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste Festsetzung 9.3
9.3	Art der zu pflanzenden Bäume Zulässig sind nur heimische Bäume 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

Größe und Umfang der zu pflanzenden Bäume:
Mindesthöhe 400/450 cm, Mindeststammumfang: 20/25 cm.

10 Vermaßung	
 Maßzahl in Metern, z. B. 3 m	

B Nachrichtliche Übernahmen	
1  Bannwald	
2  7735-0101 Biotop mit Nummer, z.B. 7735-0101	

C Hinweise	
1  bestehende Grundstücksgrenze	
2  Flurstück-Nummer, z. B. Fl.-Nr. 284/3	
3  bestehendes Gebäude	
4  aufzuhebende Grundstücksgrenze	
5  1 Bezeichnung von Bauräumen oder Teilen eines Baurumes (Abgrenzung mittel Planzeichen gem. Festsetzung A 3.5), z.B. Bauraum/Bauraumteil 1	
6	Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebsicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.
7	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuanlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem zuständigen Kanalbetreiber abzustimmen.
8	Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
9	Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis, sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 stichhaltig zu begründen. Als fachliche Arbeitsgrundlage für den Planer verweisen wir auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153.
10	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.
11	Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
12	Artenschutz
12.1	Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau- feldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.

12.2	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 vorgezogen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate 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.
13	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.
14	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 (Mittellungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte, © LVG 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 Kuchbauer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke	
1.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Werksausschuss 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 Bau- und Werksausschuss 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 Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bau- und Werksausschuss Oberschleißheim am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).	Oberschleißheim, den
(Siegel)	(Christian Kuchbauer, 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).
(Siegel)	Oberschleißheim, den
	(Christian Kuchbauer, Erster Bürgermeister)

Geltungsbereich Teil 2

