

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 i. V. m. Nr. 11 BAUGB)

- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Zulässige sind Anlagen und Einrichtungen für:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Bushaltestellen mit Bushäuschen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ). Rows include MI (max. 0,5 GRZ, 1,2 GFZ) and Bushäuschen (max. 200,0 m²).

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,75.

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen

- 2.2.1 Wandhöhe: Bushäuschen max. 3,50 m.
2.2.2 Dachhöhe: Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist ab der Oberkante der Carl-von-Linde-Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

- 2.2.3 Abstandsflächen: Für die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) maßgebend.

- 2.2.4 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB): Es wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB): Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

- 4.1.1 Stellplätze: Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 5 PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN: Diese Bereiche sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

- 6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (STRASSENBELEITGRÜN): Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist als Blühwiese auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Fläche ist nur für Fußwege zulässig.

- 7 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE: Die nach der Umsetzung der Maßnahme verbleibenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen und gleichwertig in der Wuchsordnung zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

- 8 PFLANZGEBOTE: Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Pflanzdarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 25a „Gewerbe- und Industriegebiet an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße“ unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 ARTENSCHUTZ
Vermeidungsmaßnahmen

- V-1, V-2 Gehölzfällungen und -rodungen sind im Winterhalbjahr zwischen 01. November und 28./29. Februar durchzuführen.
V-3 Der Höhenbaum (Esche) ist grundsätzlich zu erhalten. Ist seine Entnahme unabdingbar, sind an den umliegenden Gehölzen drei unterschiedliche Vogelnistkästen anzubringen.
Weiterführende Untersuchungen
U-1, U-4 Die im Plangebiet nachgewiesene Spechthöhle ist vor dem Eingriff mittels Baumkletterer oder Hubsteiger auf Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel und Eremiten zu untersuchen.
U-2 Zur Brutzeit der Saatkrahe sollte eine Begehung zur Erfassung des aktuellen Brutbestands der Art im Plangebiet sowie auf dem benachbarten Grundstück durchgeführt werden. Dies kann im Zuge eines Termins zur Erfassung der Zauneidechse erfolgen.
U-3 Vor einem Eingriff ist eine Kontrolle auf Vorkommen von Reptilien im Plangebiet durchzuführen. Hierfür werden insgesamt vier Begelungen bei geeignetem Wetter, davon drei Begelungen im Zeitraum April bis Mai zur Erfassung adulter Individuen in der Paarungszeit sowie eine Begelung im Herbst (September) zum Nachweis von Jungtieren empfohlen.

- Leuchtmittel
- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe; Farbtemperatur < 2700 K (= Kelvin) zu verwenden.
- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen („Fall-Cut-Off-Leuchten“).
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Dimmung der Lampen in der zweiten Nachthälfte und Abschaltung in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang).
- Verwendung von insektenstichenden und eingekofferten Lampenkonstruktionen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Vermeidung von Bodenstrahlern und Kugellampen.
- Gehäusetemperaturen unter 60° C, um eine Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.
Schutz vor Vogelschlag
- Keine Überdeckerglasungen und Durchsichten.
- Verwendung von Glasscheiben mit einem geringen Reflexionsgrad (< 15 %).
- Bei Glasflächen größer 2 m² sollte geprüfzt werden, ob Maßnahmen zum Vogelschutz notwendig und umsetzbar sind (z. B. Bemusterung).
- Vermeidung von für Vögel attraktiven Grünflächen im Bereich großer Glasflächen (dieser Punkt entfällt, wenn die vorstehenden Punkte berücksichtigt wurden).

- 10 ARTENLISTEN: Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

- 10.1 Großbäume: Qualität: H, 2 x v., Höhe 250-300 cm.
- Acer campestre: Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Hainbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schleie, Stiel-Eiche, Gemeine Eberesche, Winter-Linde, Berg-Ulme und andere heimische, standortgerechte Arten.
- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Populus tremula
- Prunus avium
- Prunus spinosa
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Ulmus glabra

- 10.2 Sträucher: Qualität: 2 x v., Höhe 60-80 cm.
- Cornus sanguinea: Roter Hartrieigel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Hunds-Rose, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball und andere heimische, standortgerechte Arten.
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Pflanzdarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 25a „Gewerbe- und Industriegebiet an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße“ unberührt.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 PLANGRUNDLAGE: Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Unterschleißheim zur Verfügung gestellt.
2 BAUGRUND: Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versicherungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.
3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN: Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.
4 DENKMALSCHUTZ: Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt München bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE: Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.
6 GRUNDWASSERSCHUTZ: Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.
7 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE: Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Gebiet, das bei Hochwasserereignissen überflutet werden kann.

HINWEISE DURCH TEXT

- 8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG: Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
9 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG: Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen.
10 BARRIEREFREIHEIT: Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Bushaltestellen wird auf Art. 4 des Bay. Behindertengleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO sowie § 8 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) hingewiesen.
11 REGENERATIVE ENERGIEERNEUTUNG: Im Plangebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden.
12 BAUMSCHUTZVERORDNUNG: Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands im Gebiet der Stadt Unterschleißheim in der jeweiligen gültigen Fassung.
13 DIN-NORMEN: Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Unterschleißheim zugänglich.
14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen mit den Fl.-Nrn. 990, 992/4, 992/5 und 992/6 der Gemarkung Unterschleißheim mit einer Fläche von 10.197 m².
15 INKRAFTTRETEN: Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss: Die Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom ... die Änderung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan beschlossen.
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2022 bis zum 02.06.2022 durchgeführt.

- 3 Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ in der Fassung vom ... wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2022 bis zum 15.12.2022 öffentlich ausgelegt.

- 4 Satzungsbeschluss: Die Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ wird mit Beschluss vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Stadt Unterschleißheim, den 1. Bürgermeister

- 6 Inkrafttreten: Die Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

- Stadt Unterschleißheim, den 1. Bürgermeister

- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Stadt Unterschleißheim, den 1. Bürgermeister

- 6 Inkrafttreten: Die Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 25 a II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

- Stadt Unterschleißheim, den 1. Bürgermeister

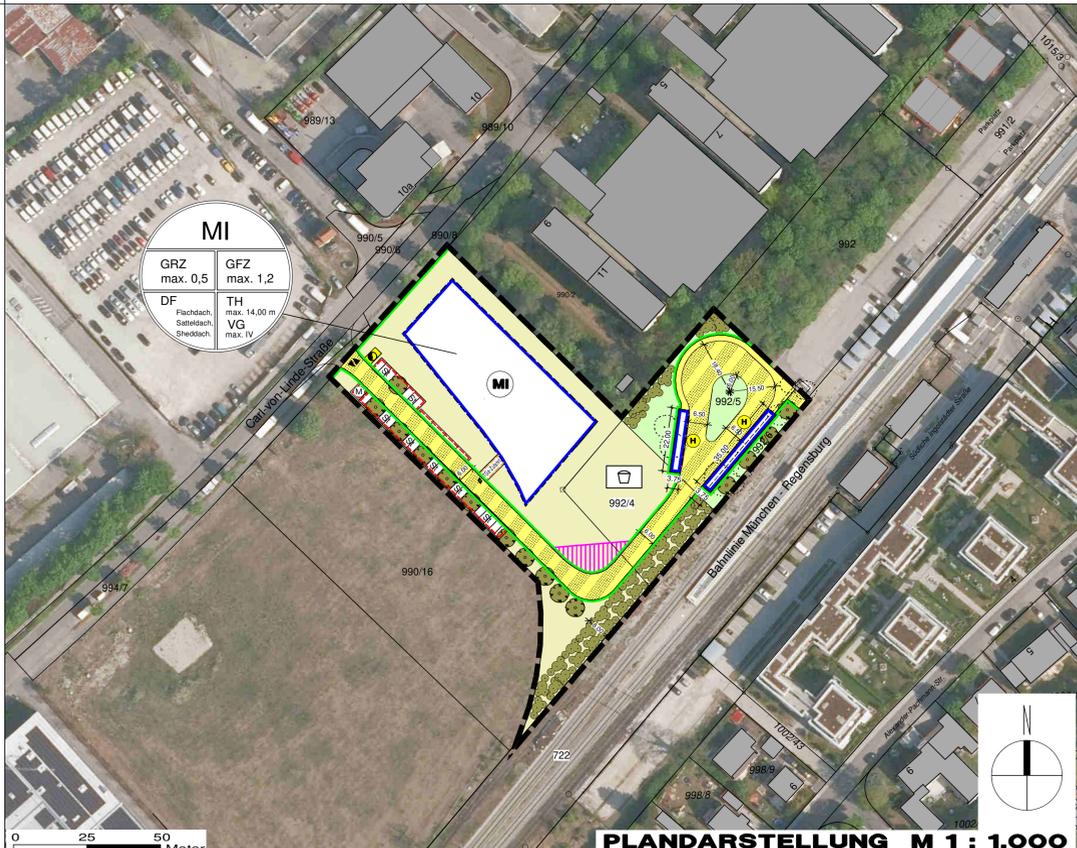
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Mischgebiet
3.0 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
3.3 Baufläche für private Stellplätze, Müllsammelstelle
3.4 Baufläche für Tiefgarage
4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
4.2 Gehweg
4.3 Sichtfläche für Gegenverkehr
4.4 Straßenbegrenzungslinie
4.5 Einfahrt/ Ausfahrt
5.0 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
5.1 Trafostation
6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitendes Grün)
7.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
7.1 Einzelgehölz
7.2 Gehölzgruppen (Bäume / Sträucher)
7.3 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche
8.0 Sonstige Planzeichen
8.1 Nutzungsschablone
8.2 Spielplatz
8.3 St Stellplätze
8.4 Müllsammelstelle
8.5 Bemaßung in Meter (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Bushaltestelle
2.0 992/4 Flurnummer
3.0 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.0 Bebauung – bestehend
5.0 Einzelgehölz – entfällt

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Pflanzdarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 25a „Gewerbe- und Industriegebiet an der Carl-von-Linde-Straße und Siemensstraße“ unberührt.



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 25 A/II

BUSWENDSCHLEIFE AN DER CARL-VON-LINDE-STRASSE

STADT UNTERSCHLEISSHEIM
LANDKREIS MÜNCHEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel: Die Stadt Unterschleißheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 25 a/II „Buswendschleife an der Carl-von-Linde-Straße“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich: Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom ... einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung: Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten: Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Table with 2 columns: Planung, Planungsträger, Maßstab, Stand. Includes contact information for KomPlan Ingenieurbüro and details about the planning authority and scale.

Table with 2 columns: Bearbeitung, Okz. 2022, BK. Includes a small table for project details and a logo for KomPlan.