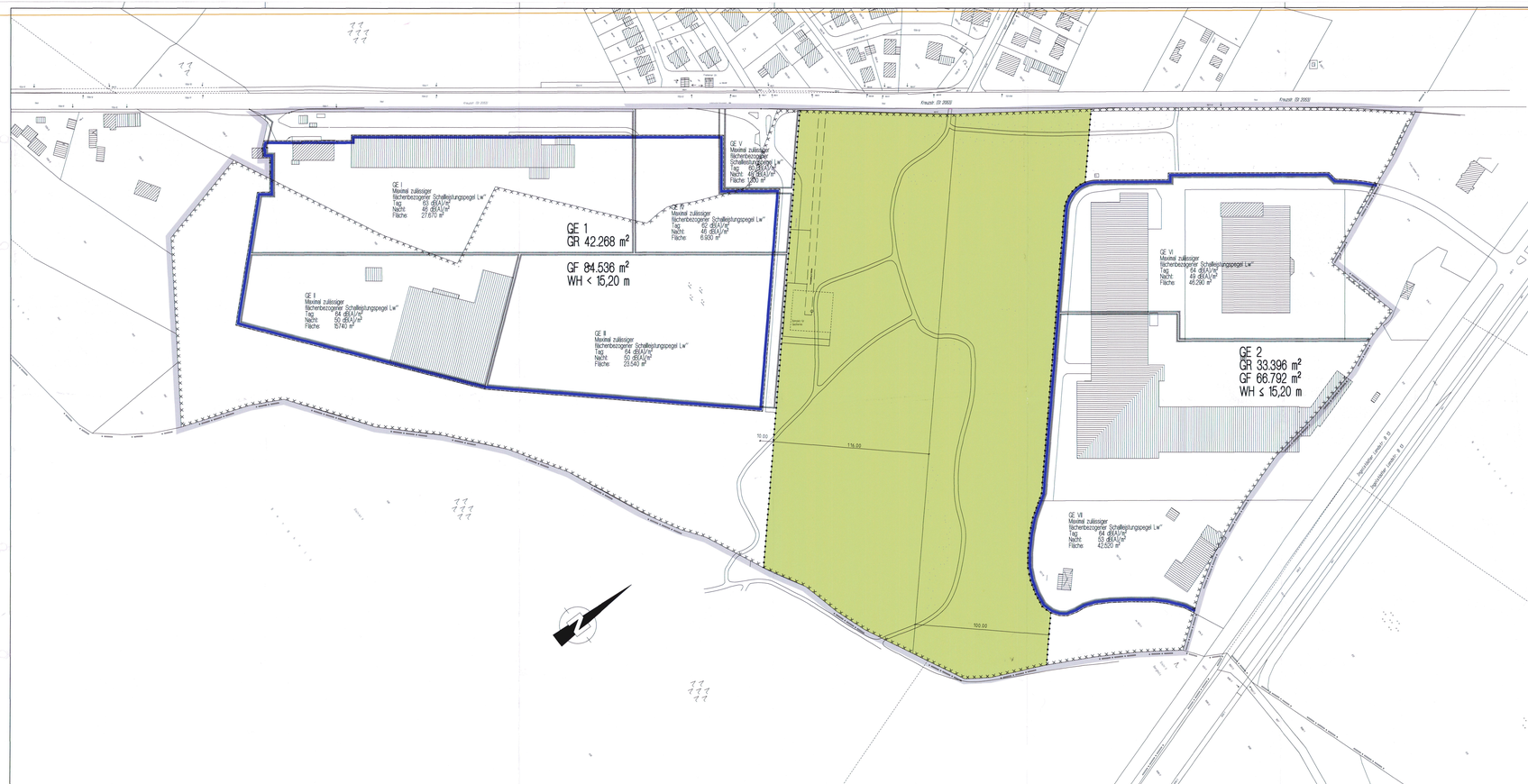

Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 37a "Hartwiesen"
1. Änderung (Fassung 13.10.2003)

Die Stadt Unterschleißheim erlässt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) – der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) – der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 – Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung von Art. August 1997 (GVBl. S. 344) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Plandarstellung

B) Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 Gewerbegebiet (z.B. Nr. 1) gem. § 8 BauNVO

B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B.2.1. GR 42.268 m2 maximal zulässige Grundfläche je Baurauum, z.B. 42.268 m2

B.2.2. GF 84.536 m2 maximal zulässige Geschossfläche je Baurauum, z.B. 84.536 m2

B.2.3. WH ≤ 15,2 m höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 14,00 m, gemessen ab OK Gelände EG bis OK Dachhaut, bei Flachdächern gemessen bis OK Attika

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B.3.6. Baugrenze

B.4. Sonstige Festsetzungen

B.4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B.4.2. Abgrenzungen unterschiedlicher Art der Nutzung

B.4.3. GE I Umgrenzung von Flächen (z.B. GE II) mit Festsetzungen zu emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln. (Siehe auch E.13.)

B.4.4. 2.50 Maßfestsetzung in Meter, z.B. 2,50 Meter

B.4.5. öffentliche Grünfläche

C) Hinweise

C.1. 1135 Flurstücksnummer, z.B. 1135

C.2. Bestehende Grundstücksgrenze

C.3. Gebäudegrenze

C.4. Bestehendes Gebäude

C.5. private Erschließungsfläche

C.6. Bereich für Geh-Fahrte Bereich GTU

D) Kennzeichnung

D.1. Umgrenzung Altlastenverdächtiger Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

E) Festsetzungen durch Text

E.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E.1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Tankstellen entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Ausnahmen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 zulässig.
Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe für Recycling, Abfallverwertung, Abfallagerung sowie Spielhallen ausgeschlossen.

E.1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Geräusche nachfolgende emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (einschließlich Fahrverkehr) überschreiten

GE-Fläche	max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m² Tag	Nacht	Fläche
GE 1 (Fig. HAMA)			
GE I	(L'' = 63 dB(A)/m²)	(L'' = 48 dB(A)/m²)	27.670 m²
GE II	(L'' = 64 dB(A)/m²)	(L'' = 50 dB(A)/m²)	15.740 m²
GE III	(L'' = 64 dB(A)/m²)	(L'' = 50 dB(A)/m²)	23.540 m²
GE IV	(L'' = 65 dB(A)/m²)	(L'' = 49 dB(A)/m²)	6.930 m²
GE V	(L'' = 65 dB(A)/m²)	(L'' = 49 dB(A)/m²)	1.300 m²
GE 2 (Fig. Lehner)			
GE VI	(L'' = 64 dB(A)/m²)	(L'' = 49 dB(A)/m²)	46.290 m²
GE VII	(L'' = 64 dB(A)/m²)	(L'' = 50 dB(A)/m²)	42.520 m²

Gewerbebetriebe, die sich auf diesen Gebieten ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Immissionsgrad von ihren Betrieb, einschließlich Fahrverkehr auf den Gebiete eingehalten wird.
Bestandsorganen sind nach Art der Nutzung und Betriebsauslegung Ist Stand 05.05.2003 davon nicht betroffen. In Falle von Erweiterung von Anlagen und Behörden müssen Bestandsnutzungen dem Schallleistungspegel ebenfalls einhalten, wobei jedoch nur die Lärmeissionen der Erweiterung und Änderung bisher betrachtet den Schallpegel einhalten müssen. Es findet also keine Zusammenrgung der bisherigen Lärmeissionen mit den neu hinzukommenden Emissionen statt.

E.1.3 Betriebswohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Büronutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch schalltechnische Gutachten nachgewiesen wird, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel benachbarter Grundstücke nicht eingeschränkt werden und die immissionsschutzrechtlichen an sie in den angrenzenden Gebieten einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/28/568) sowie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine davon abweichende Beurteilung nicht zulässt. Bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten entlang der § 19 Stoe. 51 (DSG) sind schutzbedürftige Nützungen (z.B. der ZR 4 LWL-Klinik – Schallschutz) in Hochbau – durch technische Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, vorgelegte Vorbauten, Schallisolierte Lüfter) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Für das gesamte Gewerbegebiet sind für solche Nützungen zusätzlich die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit des zweiteiligen maßgeblichen Außenlärmpegels nach Tabellen 8, 9 und 10 nach DIN Norm festzulegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel setzt sich aus der Summe aller einwirkenden Geräusche zusammen (z.B. Gewerbe- und Verkehrslärm) der bei Ermittlung und Dimensionierung der notwendigen Werte kann das zugehörige Gutachten Dorisch Consult von Sept. 2002 bzw. Mai 2003 als Grundlage herangezogen werden.

E.1.4 Die Nutzung für einen Speditionsbetrieb auf dem Gelände GE 1 (GE I) bis GE V ohne GE III ist unter Zugrundelegung der Festsetzungen von E.1.2 nur dann zulässig, wenn ein Lärmschutz eine Regelbauweise parallel zur Kreisstraße (lindestens H = 7,5 m Höhe, H = 10,0 m Bürо) errichtet wird und die Lage der Andockstellen nicht in Richtung der Wohnbebauung ausgerichtet werden.

E.1.5 Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind in gesamten Bereich des Bebauungsplanes zulässig.

E.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E.2.1 Vorschriften von OK Gelände in der Außenfläche der Wand bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 6 BayBO). Folgende maximalen Wandhöhen werden festgesetzt:
GE 1 und GE 2: max. 15,20 m

E.2.2 Außenhaltbarkeiten in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und deren Umfassungswände werden auf die zulässige Geschosszähle angerechnet.

E.2.3 Die festgesetzten Grundflächen GR (zulässiger der Nützlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück sodgeht unterbaut wird, insgesamt überschritten werden, als diese baulichen Anlagen in Mittel 1,0 m erdüberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

E.2.4 In Bereich der westlichen Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 1135 (HAMA) und Fertigungen ein Ausstellungsmuster bis zu einer Grundfläche von max 100 m² auch außerhalb der Bauraums zulässig.

E.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

E.3.1 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante Rohbauten Erdgeschoß darf, gemessen vom nächstgelegenen mittleren Punkt der St. 2053 bzw St 13 maximal liegen:
GE 1 und GE 2: max. 120 m

E.3.2 Dachflächen

E.3.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude oder sonstige nichtgeschossige Gebäude Flachdach, flach geneigte Tonnendächer oder symmetrische Satteldächer, Dachneigung Satteldach max. 10°, Dachüberstand an der Traufe max. 1000 m und an Giftgang max. 0,50 m.

E.3.2.2 Eingeschossige Hallen Flachdach, Sheddach bzw. Pultdach oder symmetrisches Satteldach, Dachneigung Satteldach max. 15°
Die Firstrichtung der Satteldächer wird über die jeweilige Längsseite des Gebäudes festgesetzt.
Nebenrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
Dachüberstand an der Traufe max. 1,00 m und an Giftgang max. 0,50 m

E.3.3 Verkehrsflächen/Stellplätze

E.3.3.1 In GE 1 und GE 2 sind je 35 m2 Büronutzfläche ein Stellplatz innerhalb von Tiefgaragen oder in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachzuweisen.
Die Zahl der längsten Stellplätze bestimmt sich gemäß der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO. Dieses sind entweder oberirdisch oder in Tiefgaragen unterzubringen.

E.3.3.2 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Lagerplätze sowie betrieblich bedingte Verkehrsflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen für notwendige Ein- und Ausfahrten, Feuerwehrzufahrten und Flächen für Industriegleise. Die bestehenden Gebäuden ist eine betrieblich erforderliche Unterung mit einer Breite von bis zu 5,00 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

E.3.4 Werbeanlagen

E.3.4.1 Werbeanlagen sind auf eine Höhe von max. 3,00 m zu beschränken. Sie sind unterhalb derTraufe anzuordnen. Schriftgröße max. 0,5 m.

E.3.4.2 Werbeanlagen an Zäunen und Werbeanlagen, die geeignet sind, den Straßenverkehr zu beeinträchtigen, sind unzulässig.

E.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Gründrundungen des Landschaftsarchitekten Rüdiger Klaus, 85406 Zolling LSF vom 13.10.2003 ist ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F) Hinweise durch Text

F.1 Regenwassernutzung und -versickerung.

F.1.1 Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, von Ort versickert werden, wobei eine breiflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund darf jedoch nur in nachweislich verunreinigungsfreien berechen oberhalb des Aufläkörpers erfolgen. Bei der Versickerung ist der meiste hohe Grundwasserstand in Planungsgebiet speziell zu beachten. Im Nägeweiem wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen.

F.1.2 Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) gilt nicht für Gewerbebetriebe, für Altlasten-/Altablagerungsverdächtigen sowie Metallflächenteile von > 50 m². Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier der Genehmigung nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG).

F.2 Grundwasser verhältnisse/Bauwasserhaltung

F.2.1 Nach Erkenntnissen des Grundwasser München GmbH ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 0,5 m bis 0,25 m unter natürlichen Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Bauvorhaben müssen durch vor Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

F.2.2 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauteile in das Grundwasser reichen, sind diese auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften auszuführen.

F.3 Altlasten und Bodenschutz:

F.3.1 Alle Eingriffe in den Aufläkörper (Bauvorhaben sowie Baugrubeiterschließung) sind von einem im Sinne des § 18 BBodSchG auf den Altlastenskator fachlich qualifizierten und nach VSU Boden und Altlasten zugelassenen Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

F.3.2 Für anfallendes Aushubmaterial sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten. Eine Entsorgung bzw. sch. Verwertung ist nur nach sorgfältiger Deklaration des Aushubs möglich. Hierzu ist der Aushub nach organoleptischen Aufläggaben zu separieren, abgedeckt zwischen zu lagern und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen.

F.3.3 Der Verwertung/Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse mit Vorschlag des Entsorgungswegses durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden. Hiliweis: Es darf kein Aushubmaterial aus Bewer Bereich in Keegruben der Münchener Schotterebene verbracht werden.

F.3.4 Abstrong der jeweiligen Bauvorhaben ist das Grundwasser tachgerecht zu beprroben und auf die Parameter gem. LWA-Merkblatt 3.8/1 (2002) zu untersuchen. Die Untersuchungsprogramm ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils eingehend mit dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Bei Überschreitung von Schadstoffkonzentrationen über dem Stufe 2-Wert nach LWA-Merkblatt 3.8/1 sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einzuleiten.

F.3.5 Die Dokumentation über die Eingriffe in den Aufläkörper, die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials und die Grundwasserbeobachtung ist nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahmen dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen.

F.3.6 In Rahmen von Bauvorhaben jeweiler Art sind vor Baubeginn eiwaige Mehrbelastungen und dessen Abgrenzungsplate von einem Sachverständigen gezeichnet zu erstellen. Die notwendigen Maßnahmen sind festzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Maßnahmen ab baulichen Anlagen.

F.4 Wasser-Ver-/ und Entsorgung

F.4.1 Gleiche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben in die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnutzenbeter abzustimmen.

F.4.2 Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf Art. 41 c des BayWG hingewiesen.

F.4.3 In Gelände des Getränkemarkts befinden sich Trinkwasserleitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserschieberschächte und Anlagen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Bepflanzung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten ist.

F.4.4 Stoffe der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die tachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt München zur Begutachtung zu beteiligen.

F.4.5 Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

F.5 Nutzung regenerativer Energiequellen

Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden.

F.6 Verwendung PVC-freier Materialien

Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.

F.7 Schallschutz

F.7.1 Die Schalltechnische Untersuchung von Dorisch Consult GmbH von September 2002 mit Ergänzung vom 16. Mai 2003 ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F.7.2 Basierend auf der o.g. schalltechnischen Untersuchung bestehen für den Bauvorhaug folgende Auflagen für eine Nutzung der Gebäude GE 1 und GE 2 entsprechend der Fig. Lehner:
- Einbau der Lüfter (Schallisolierte Lüftung) über die ebenfalls Grundstücksfläche!!
- Sperrung der dritten Grundstücksseite! für Zu- und Abluft! des Lüfter Vieweers
- Abluft! der Lüfter an der Kreuzstraße, gleichmäßig nach Ost und West.
- Anzahl Lüfter Tag max 640 Stck. Anlahrt und 640 Stck. Abfahrt.
- Anzahl Lüfter laufende Nachtstunde max 9 Stck. Anlahrt und 9 Stck. Abfahrt.
- Verladung laufende Nachtstunde max. 432 Stck.
- Überhöhter eines Kaminzugers über eine Überstandsrücke (Innenrampe)
- Pkw-Zu- und Abfahrt ist auch über die östliche Grundstücksschaft! möglich.

F.8 Sonstiges

F.8.1 Bodenfunde aus früheren Siedlungsperioden sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

F.8.2 Bei sämtlichen Bauvorhaben sind vor Baubeginn orientierende Untersuchungen gem. der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen sowie die Ergebnisse anhand der Prüfwerte in Anhang 2 für die einzelnen Pfade zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind den Fachbehörden vorzulegen.

G) Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.04.2003 bis 12.05.2003 öffentlich ausgelegt.

Siegel — Unterschriftlich, den 13.01.2005
1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 04.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel — Unterschriftlich, den 5.12.2003
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2005 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Siegel — Unterschriftlich, den 13.01.2005
1. Bürgermeister

Stadt Unterschleißheim — Satzungsplan

OBERSICHTSPLAN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 a "Hartwiesen"

TEL. 089/319095-0 FAX. 089/1793795 — Stadt Unterschleißheim, 85716 Unterschleißheim - Rathausplatz 1

STADTBAU TEL. 08151/704222 FAX. 08151/704299 — GOSSNER Planungsbüro GmbH, 85221 Dachau - Pacellistraße 13

GRÜNGNDNUNG TEL. 08167/6792 FAX. 08167/6669 — Rüdiger KLAUS - Landschaftsarchitekt, 85406 Zolling-Palzing - Fichtenweg 5

LEISTUNGSPHASE	1. Änderung	PLANBEZEICHNUNG	Blatt 1
PLANUNGSPHASE	Entwurf	PLANINHALT	Städtebau

ÄNDERUNGEN: 13.10.03 Änderung Vorgartenabstand; 01.03.05 Änderung Anzahl Lüfter; 01.03.05 Änderung Anzahl Lüfter; 01.03.05 Änderung Anzahl Lüfter