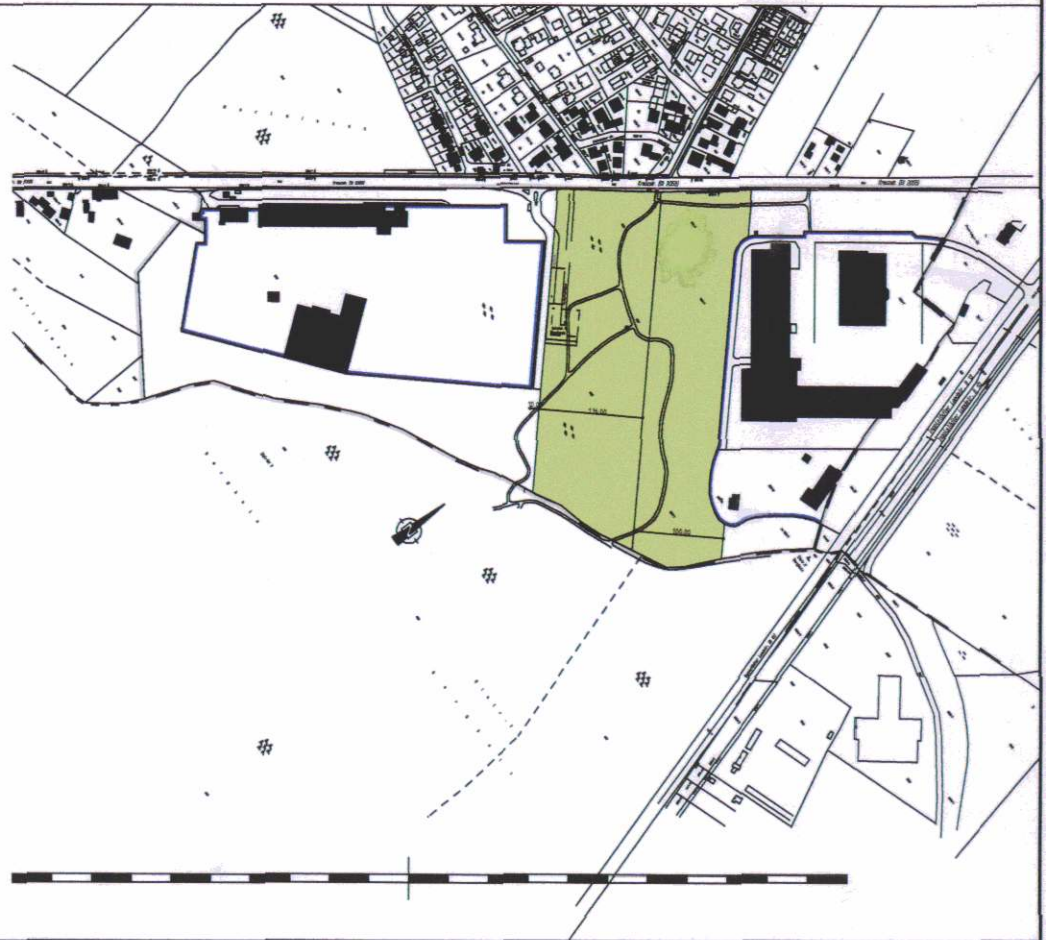


# Stadt Unterschleißheim

Satzungsplan

ÜBERSICHTSPLAN



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 a "Hartwiesen"

TEL: 089/31009-0  
FAX: 089/3103705

Stadt Unterschleißheim  
85716 Unterschleißheim - Rathausplatz 1

STÄDTEBAU  
TEL: 08131/706222  
FAX: 08131/706299

GOSSNER Planungsbüro GmbH  
85221 Dachau - Pacellistraße 13

GRÜNDUNG  
TEL: 08167/8792  
FAX: 08167/6069

Rüdiger KLAUS - Landschaftsarchitekt  
85406 Zolling-Palzing - Fichtenweg 5



LEISTUNGSPHASE	1. Änderung	PLANBEZEICHNUNG	Blatt 1
PLANUNGSPHASE	Entwurf	PLANINHALT	Städtebau
ÄNDERUNGEN	16.12.2002 Einleitung Trägerbeteiligung	05.05.2003 Einarbeitung Anregungen Trägerbeteiligung	13.10.2003 + 01.12.2003 Einarbeitung Anregungen öffentliche Auslegung
GEZ. GOP	Index H	M = 1 : 1000	DATUM 01.12.2003

# 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 vom 04. 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 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 42.268 m<sup>2</sup>

B.2.2. GF 84.536 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 84.536 m<sup>2</sup>

B.2.5. 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





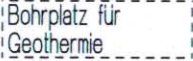
B.4.2.  Abgrenzungen unterschiedlicher Art der Nutzung

B.4.3.  Umgrenzung von Flächen (z.B. GE II) mit Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. (Siehe auch E.1.2.)

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

B.4.5.  öffentliche Grünfläche

## C) Hinweise

- C.1. 1135 Flurstücknummer, z.B. 1135
- C.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3.  Gemeindegrenze
- C.4.  Bestehendes Gebäude
- C.5.  private Erschließungsfläche
- C.6.  Bohrplatz GTU

## D) Kennzeichnung

- D.1.  Umgrenzung Altlastenverdachtsflächen  
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, Abfalllagerung 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 immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (einschließlich Fahrverkehr) überschreiten:

GE-Fläche	max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		
	Tag	Nacht	Fläche
GE 1 (Fa. HAMA)			
GE I	Lw* = 63 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 46 dB(A)/m <sup>2</sup>	27.670 m <sup>2</sup>
GE II	Lw* = 64 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 50 dB(A)/m <sup>2</sup>	15.740 m <sup>2</sup>
GE III	Lw* = 64 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 50 dB(A)/m <sup>2</sup>	23.540 m <sup>2</sup>
GE IV	Lw* = 62 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 46 dB(A)/m <sup>2</sup>	6.930 m <sup>2</sup>
GE V	Lw* = 60 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 48 dB(A)/m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
GE 2 (Fa. Lehner)			
GE VI	Lw* = 64 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 49 dB(A)/m <sup>2</sup>	46.290 m <sup>2</sup>
GE VII	Lw* = 64 dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw* = 53 dB(A)/m <sup>2</sup>	42.520 m <sup>2</sup>

Gewerbebetriebe, die sich auf diesen Gebieten ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent von Ihrem Betrieb, einschließlich Fahrverkehr auf dem Gelände eingehalten wird. Bestandsnutzungen sind nach Art der Nutzung und Betriebsumfang mit Stand 05.05.2003 davon nicht betroffen. Im Falle von Erweiterung von Anlagen und Betrieben müssen Bestandsnutzungen den Schalleistungspegel ebenfalls einhalten, wobei jedoch nur die Lärmemissionen der Erweiterung und Änderung isoliert betrachtet den Schallpegel einhalten müssen. Es findet also keine Zusammenlegung der bisherigen Lärmemissionen 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 Immissionsrichtwerte an bzw. in den eigenen schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können. Mess- und Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 28.08.1998 soweit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine davon abweichende Beurteilung nicht geboten ist. Bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten entlang der B 13 bzw. ST 2053 sind schutzbedürftige Nutzungen i.S. der Ziff. 4.1 DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - durch technische Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten, Schalldämm-Lüfter) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Für das gesamte Gewerbegebiet sind für solche Nutzungen zusätzlich die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels nach Tabellen 8, 9 und 10 vorg. DIN Norm festzulegen; der maßgebliche Außenlärmpegel setzt sich aus der Summe aller einwirkenden Geräusche zusammen (z.B. Gewerbe- und Verkehrslärm). Bei der Ermittlung und Dimensionierung der notwendigen Werte kann das zugehörige Gutachten Dorsch Consult vom 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 II) ist unter Zugrundelegung der Festsetzungen von E.1.2 nur dann zulässig, wenn als Lärmschutz eine Riegelbebauung parallel zur Kreuzstraße (mindestens H = 7,5 m Halle, H = 10,0 m Büro) errichtet wird und die Lage der Andockstellen nicht in Richtung der Wohnbebauung ausgerichtet werden.
- E.1.5 Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVo sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zulässig.

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

- E.2.1 Wandhöhen von OK Gelände an der Außenfläche der Wand bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 3 BayBO). Folgende maximalen Wandhöhen werden festgesetzt:  
 GE 1 und GE 2: max. 15,20 m
- E.2.2 Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und deren Umfassungswände werden auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- E.2.3 Die festgesetzten Grundflächen GR (zuzüglich der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) können durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen im Mittel 1,0 m erdüberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- E.2.4 Im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt Fl.-Nr. 1135 (HAMA) sind Fertiggaragen als Ausstellungsmuster bis zu einer Grundfläche von max 100 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Bauraums zulässig.

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

### E.3.1 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoß darf, gemessen vom nächstgelegenen mittleren Punkt der ST 2053 bzw B 13 maximal liegen:  
 GE 1 und GE 2: max. 1,20 m

### E.3.2 Dachflächen

- E.3.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude oder sonstige mehrgeschossige Gebäude: Flachdach, flach geneigte Tonnendächer oder symmetrische Satteldächer, Dachneigung Satteldach max. 15°, Dachüberstand an der Traufe max. 1,00 m und am Ortgang 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.  
 Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.  
 Dachüberstand an der Traufe max. 1.00 m und am Ortgang max. 0,50 m

### E.3.3 Verkehrsflächen/Stellplätze

- E.3.3.1 Im GE 1 und GE 2 sind je 35 m<sup>2</sup> Büronutzfläche ein Stellplatz innerhalb von Tiefgaragen oder in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachzuweisen.  
 Die Zahl der übrigen Stellplätze bestimmt sich gemäß der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO. Diese 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. Bei bestehenden Gebäuden ist eine betrieblich erforderliche Umfahrung mit einer Breite von bis zu 5,50 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 der Traufe 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 Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rüdiger Klaus, 85406 Zolling i.d.F vom 13.10.2003 ist mit 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, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund darf jedoch nur in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb des Auffüllkörpers erfolgen. Bei der Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen.
- F.1.2 Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) gilt nicht für Gewerbebetriebe, für Altlasten-/Altlastenverdachtsflächen sowie Metalldachanteilen von > 50 m<sup>2</sup>. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier der Genehmigung nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG).
- F.2 Grundwasserverhältnisse/Bauwasserhaltung
- F.2.1 Nach Erkenntnissen des Grundbaulabor München GmbH ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 0,5 m bis 6,25 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein 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 Auffüllkörper (Bauvorhaben sowie Baugebieterschließung) sind von einem im Sinne des § 18 BBodSchG auf dem Altlastensektor 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. evtl. Verwertung ist nur nach sorgfältiger Deklaration des Aushubs möglich. Hierzu ist der Aushub nach organoleptischen Auffälligkeiten zu separieren, abgedeckt zwischen zu lagern und einer Deklarationsanalytik zu unterziehen.
- F.3.3 Der Verwertung/Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse mit Vorschlag des Entsorgungsweges durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden. Hinweis: Es darf kein Aushubmaterial aus diesem Bereich in Kiesgruben der Münchener Schotterebene verbracht werden.

- F.3.4 Abstromig der jeweiligen Bauvorhaben ist das Grundwasser fachgerecht zu beproben und auf die Parameter gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 (2001) zu untersuchen. Das Untersuchungsprogramm ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils umgehend mit dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Bei Überschreitung von Schadstoffkonzentrationen über dem Stufe 2-Wert nach LfW-Merkblatt 3.8/1 sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einzuleiten.
- F.3.5 Die Dokumentation über die Eingriffe in den Auffüllkörper, die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials und die Grundwasserbeobachtung ist nach Beeendigung der jeweiligen Baumaßnahmen dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen.
- F.3.6 Im Rahmen von Bauvorhaben jedweder Art sind vor Baubeginn etwaige Methanbelastungen und dessen Abströmpfade von einem Sachverständigen gesondert zu ermitteln. Die notwendigen Maßnahmen sind festzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Maßnahmen an baulichen Anlagen.
- F.4 Wasser-Ver- / und Entsorgung
- F.4.1 Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.
- F.4.2 Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf Art. 41 c des BayWG hingewiesen.
- F.4.3 Im Gelände des Geltungsbereichs befinden sich Trinkwasserleitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen 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 Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt München zur Begutachtung zu beteiligen.

- F.4.5 Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 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 Dorsch Consult GmbH vom 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 Bauvollzug folgende Auflagen für eine Nutzung als Spedition auf dem Gelände GE 1 (GE I bis GE V ohne GE II):
- Zu- und Abfahrt des Lkw-Verkehrs ausschließlich über die westliche Grundstückszufahrt
  - Sperrung der östlichen Grundstückszufahrt für Zu- und Abfahrt des Lkw Verkehrs
  - Abfahrt der Lkws an der Kreuzstraße, gleichmäßig nach Ost und West
  - Anzahl Lkw Tag: max 640 Stck Anfahrt und 640 Stck Abfahrt
  - Anzahl Lkw lauteste Nachtstunde: max 9 Stck Anfahrt und 9 Stck Abfahrt
  - Verladung lauteste Nachtstunde: max. 432 Stck
  - Überfahrten eines Kleinstaplers über eine Überladebrücke (Innenrampe)
  - Pkw-Zu- und Abfahrt ist auch über die östliche Grundstückszufahrt möglich.
- F.8 Sonstiges
- F.8.1 Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen 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 im 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 03.11.2003 bis 31.07.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel



Unterschleißheim, den 13.01.2005

1. Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 01.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Unterschleißheim, den 2.12.2003

1. Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 1.12.2003 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel



Unterschleißheim, den 13.01.2005

1. Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*