

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereichs folgende Nutzungen:

- Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche als Buswendeschleife mit Entwässerungsmulde, Bushaltestelle mit Bushäuschen und Fahrradabstellanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

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

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche-GF § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Bushäuschen und Fahrradabstellanlage	110 m <sup>2</sup>	-

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bushäuschen und Fahrradabstellanlage: max. 3,50 m

2.2.2 Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in eine Baugrenze sowie eine Baufläche für öffentliche Fahrradstellplätze (FSt) sowie deren Überdachungen. Auf die planliche Festsetzung von Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

##### 3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Bushaltestelle hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten durch den Buslinienverkehr zu erfolgen.

### B) GRÜNDUNGSPLAN

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

#### 4 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist zur Rückhaltung und Versickerung anfallender Niederschlagswasser eine dezentrale Einrichtung vorzunehmen. Die Ausbildung der Rückhaltungs-/Sickeranlage hat in offener, naturnaher Ausbildung in Form einer Muldenentwässerung zu erfolgen. Auf eine ausreichende Versickerung des Untergrunds ist hinzuwirken. Die Ansaat der Fläche hat als Rasenfläche zu erfolgen.

#### 5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Rasenfläche auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 6 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

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

#### 7 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

#### 8 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

##### 8.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)  
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Betula pendula Sand-Birke  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

##### 8.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)  
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)  
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

##### 8.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum Hunds-Rose  
Rosa canina Kriech-Rose  
Rosa arvensis Wein-Rose  
Rosa rubiginosa Busch-Rose  
Rosa corymbifera Zimt-Rose  
Rosa majalis Ohrchenweide  
Salix aurita Purpur-Weide  
Salix purpurea Schwarzer Holunder  
Sambucus nigra Roter Holler  
Sambucus racemosa Wolliger Schneeball  
Viburnum lantana Wasser-Schneeball  
Viburnum opulus und vergleichbare Arten.

#### 9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Zuordnung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Entwurfsverfahren in enger Abstimmung mit dem Landratsamt München – Untere Naturschutzbehörde.

## 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 Baumröntgen 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. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

#### 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt München bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

#### 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

#### 7 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchststand Grundwasserstand (HWG) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und aufreißsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

#### 8 HOCHWASSERGEFAHRENLAEGE

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ<sub>100</sub> dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauherber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

## HINWEISE DURCH TEXT

#### 9 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen" einzuhalten.

#### 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 BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands im Gebiet der Stadt Unterschleißheim in der jeweiligen gültigen Fassung.

#### 12 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Unterschleißheim zugänglich.

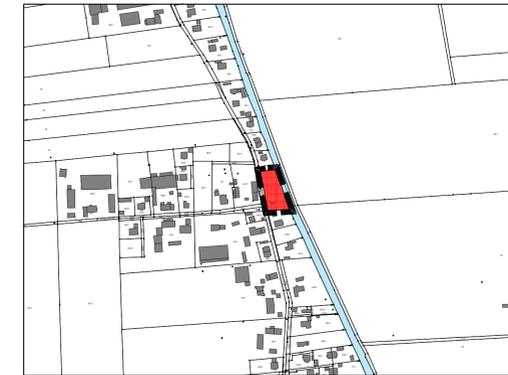
#### 13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksfläche der Flurnummer 849/43 der Gemarkung Unterschleißheim mit einer Fläche von 1.960 m<sup>2</sup>.

#### 14 INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



## VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss  
Die Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 139 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss  
Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 139 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ wurde mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgeliefert.

Stadt Unterschleißheim, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten  
Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 139 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 139 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ 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

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN NR. 129 A1

### RIEDMOOS - WÜRMACHSTRASSE DECKBLATT NR. 01

STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK UNTERSCHLEISSHEIM MÜNCHEN OBERBAYERN

Präambel:  
Die Stadt Unterschleißheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) das Deckblatt Nr. 01 zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 139 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ als Satzung.

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

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

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

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landschut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de
Planungsträger	Stadt Unterschleißheim Rathausplatz 1 85716 Unterschleißheim
Maßstab	Lageplan M 1:500 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	29.05.2020 – Vorentwurf



Bearbeitung	Mai 2020	PK
Geändert		
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
20-1238_BBP_D		

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für öffentliche Fahrradstellplätze (FSt) sowie deren Überdachungen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Buswendeschleife mit Haltestelle)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden

7,50 m Schutzkorridor 20 kV-Freileitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (Rasenfläche)

Straßenbegleitendes Grün

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> – Grenze  
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> – Grenze  
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Einzelgehölz - bestehend

Einzelgehölz - zur Verpflanzung vorgesehen

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - bestehend

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 „Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim“

Uferschutzstreifen

Sonstige Planzeichen

Vermaßung (Beispiel)

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

849/43 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung - bestehend

Bebauung Bushäuschen - geplant (Vorschlag)

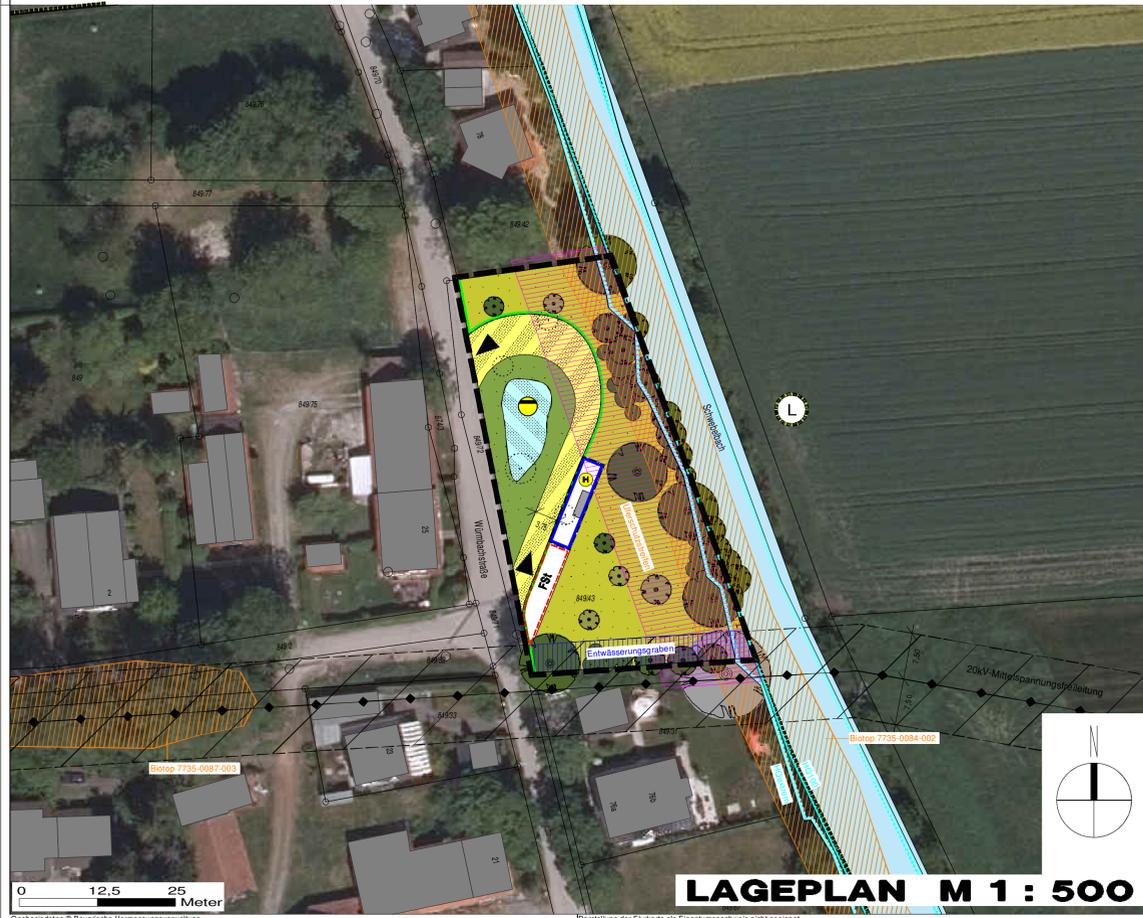
Biotopfläche mit Biotopnummer  
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Einzelgehölz - bestehend, außerhalb des Geltungsbereichs

Entwässerungsraben

Bushaltestelle

20 kV-Freileitung mit Baubeschränkungszone 7,50 m beiderseits, bestehend  
(Die Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungsaue im Gelände)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet