

Gemeinde
Oberschleißheim
Lkr. München

Bebauungsplan
Nr. 31b mit Grünordnung
Sondergebiet Wissenschaft
Tierärztliche Fakultät
südlich der Veterinärstraße
2. Änderung

Rahmengerung
Izser Architekten
Schottstraße 9, 70192 Stuttgart, Tel. +49 (0)711 253999-0
Köber Landschaftsarchitekten
Azenbergstraße 11, 70174 Stuttgart, Tel. +49 (0)711 351 4999-0

Grünordnung
Kronenbiller Landschaftsarchitekten BDA
Bauerstraße 19, 80796 München, Tel. +49(0)89 277789-0
info@kronenbiller.de www.kronenbiller.de

Planung
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 -0, Fax +49 (0)89 53 28 399
pv@m-pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

auf der Grundlage des Vorentwurfs von
Class+Forster
Architekten BDA
Prof. Dipl.-Ing. Architekt BDA DVB
Hochvogelplatz 3
80802 München
+49 (0)89 336 114 +49 (0)89 45 000 122

Bearbeitung
Kasthuber QS, Goetz

Altzeichnen
SBM 351/203

Plandatum
27.06.2022 (Entwurf)
18.03.2019 (Vorentwurf)

Satzung
Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO –, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-VO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht Geltungsbereich 1

Übersicht Geltungsbereiche 2 und 3

Geltungsteilbereich 2

Geltungsteilbereich 3

Geltungsteilbereich 1



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Gestaltung
- Verkehrsfächen
- Grünordnung
- Naturschutzfachlicher Ausgleich
- Sonstige Planzeichen
- Festsetzungen durch Text

- Die Baufelder 1 bis 4 liegen auf einem Baugrundstück. Dieses umfasst die Fl.Nr. 3075 sowie die Teile der Fl.Nr. 3074, 305, 306, 307, 3072 und 30613, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen und nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind.
- Die maximale Wandhöhe WH und WHTK wird gemessen von der festgesetzten OK-FB gemäß Festsetzung A9.2 des jeweiligen Baubereichs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Technischgeschosse müssen als Staffelgeschosse mit folgenden Anforderungen ausgebaut werden:
 - Im Baufeld 1 ist an allen Gebäudeseiten ein Rücksprung zur Außenkante der Gebäudefußwand von 1,50 m vorzusehen.
 - In den Baufeldern 3 und 4 ist an der Ost- und Westseite der Gebäude ein Rücksprung von mindestens 3,00 m zur Außenkante der Gebäudefußwand vorzusehen.
 - Innerhalb der Baufelder 3 und 4 ist zwischen den Gebäuden ein Rücksprung von mindestens 1,50 m zur Außenkante der Gebäudefußwand vorzusehen.
 - Beim den nördlichsten Gebäuden im Baufeld 3 und 4 sind an der Nordseite der Gebäude und bei den südlichsten Gebäuden im Baufeld 3 und 4 sind an der Südseite der Gebäude Rücksprünge von mindestens 3,00 m zur Außenkante der Gebäudefußwand vorzusehen.
- Baugrenzen
- Abstandsflächen
- Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
- Gestaltung
- Grünordnung
- Naturschutzfachlicher Ausgleich
- Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
- Nachrichtliche Übernahmen

- Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Sambucus nigra
Salix alba
Salix cinerea
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Liguster
Rote Heckenrösche
Steinweiche
Alpen-Johanniskraut
Gemeine Hecken-Rose
Heck-Rose
Büchel-Rose
Biber-Rose
Schwarzer Holunder
Ohr-Weide
Aschweide
Sal-Weide
Purpur-Weide
Kornweide
Waldgärtel-Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
- Obstgehölze
Alle Obstgehölze in Hochstammqualität SU 18-20
- Apfel in alten Sorten wie:
Bergisch
Danziger
Kartäpfel
Gewürzappelapfel
Landsberger Renette
Winterambur
- Birnen in alten Sorten wie:
Gute Graue
Gelber Butterbirne
- Wildobst:
Malus sylvestris
Malus domestica
Pyrus pyralis
Sorbus aucuparia
- Antenliste 3
Kühnplanen: Arten als Beispiel,
Qualitäten je nach Verwendungszweck, Bäume mind. SU 20-25
- Gehölze:
Aesculus hippocastanum
Juglans regia
Obstgehölze in Arten u. Sorten siehe Antenliste 2
Populus tremula
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix in Arten und Sorten
- Sambucus in Arten u. Sorten
Holunder
- Stauden:
Agrimonia eupatoria
Artemisia incisa
Achillea millefolium
Helianthus tuberosus
Hypericum perforatum
Lavandula angustifolia
Mellitus albus
Muscicaria in Arten u. Sorten
Sanguisorba officinalis
Siphium
- Antenliste 4
Solitärblume nach historischem Vorbild im Wechsel
Pflanzqualität Exv. SU 30-35, Kronenansatz mind. 2,50 m
Benz-Ahorn
Acer platanoides
Spitz-Ahorn
- 7
Naturschutzfachlicher Ausgleich
- 7.1
Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan in den Natur- und Landschaftshaushalt werden externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 36.868 m² auf den Grundstücken:
 - Fl.Nr. 258 Teilfläche, 259 Teilfläche, alle Gemarkung Oberschleißheim (Geltungsteilbereich 2 - Dr. Braun-Wiesse)
 - Fl.Nr. 260 Teilfläche, 261 Teilfläche, alle Gemarkung Oberschleißheim (Geltungsteilbereich 3 - Kiesbänkegraben),
 - sowie auf den Fl.Nr. 1605 Teilfläche und 1614, alle Gemarkung Hohenbachern, erreicht.Diese werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31b, 2. Änderung, verbindlich zugeordnet.
- 7.2
Im Teilgeltungsbereich 2 (Dr. Braun-Wiesse) werden 12.863 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen.
- 7.2.1
Ziel ist die Verdrängung eutrophier Hochstauden und expansiver Neophyten auf einem Niedermoorbodenstandort mit der Herstellung einer vermehrt offenen Fläche mit Grundwasseranrücken und Rückbau einer Torfmoose sowie die Gestaltung differenzierter Wäldchen.
- 7.2.2
Neben der baulichen Herstellung sind dauerhafte Pflegemaßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes wie regelmäßige Mahd durchzuführen.
- 7.3
Im Teilgeltungsbereich 3 (Kiesbänkegraben) werden 3.675 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen.
- 7.3.1
Auf der Ausgleichsfläche sollen durch bodengleiche Entlochung des jungen Gehölzwuchses und Entbindung der Röhricht-Großseggen-Bestände, wechselnd im 3- bis 5-jährigen Turnus, die Kalkfleckmoor-Vegetation auf Kiefernboden gefördert werden.
- 7.3.2
Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft zu planen und je nach Entwicklungsstand der Flächen anzupassen.
- 7.4
In Hohenbachern werden 20.330 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen.
- 8
Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
- 8.1
Für die Felder (Aula avensis) sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Auf dem Flurstück 1614 der Gemarkung Hohenbachern werden zwei Erbsen-Brutbäume geschaffen.
- 8.2
Bei Fällungen sind Bäume vorab auf Baumhöhlen und eventuelle Vorkommen von Fledermäusen (Spaltenquartiere) zu kontrollieren. Potenzielle Stammschnitte mit Spechthöhlen sind als CEF-Maßnahmen zu sichern und an neuen adäquaten Standort zu verbringen. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit bzgl. des Funktionserhalts sind begleitend je beanspruchter Baumhöhe 2 geeignete Fledermauskästen sowie 2 geeignete Vogelnistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Haselsteil) anzubringen. Gehen durch Fällungen Spaltenquartiere an Bäumen verloren, so sind vor Beginn der nächsten Sommerquartiere der Fledermause für jede betroffene Stelle mit Quertierungsausgleich zu schaffen. Dieser kann durch das Anbringen von Fledermaus-Flachkästen, das Schaffen von Rindenstücken an geeigneten Bäumen oder das Sichern der betroffenen Stammschnitte erfolgen.
- Bei Fällungen sind die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BauNVO zu beachten. Die Fällungen der Alleebäume entlang der Veterinärstraße sind durch eine UBB zu begleiten.

- 6
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und Sichtbehindern dem Bewuchs freizuhalten.
- D
Hinweise
- 1
bestehende Grundstücksgrenze
- 2
zu erfennende Grundstücksgrenze
- 3
Flurstücknummer, z. B. 3075
- 4
bestehende Bebauung
- 5
geplante Bebauung, beispielhafte Form der Baukörper
- 6
Baufeld 1
- 7
Eigentumsweg
- 8
private Erschließungsfläche
- 9
Heckenkote Straße / Zufahrt / Gelände in m über DHN 2016, z. B. 482,40
- 10
Flächige Pflanzfelder, bepflanzt mit Arten der Antenliste 3
- 11
Sitzflächen geplant
- 12
Baum Bestand Umgebung
- 13
Baum Bestand Umgebung, kann ver- oder ersetzt werden
- 14
Baum Bestand, kann ver- oder ersetzt werden
- 15
Gehölz Bestand, kann ver- oder ersetzt werden
- 16
zu pflanzender Baum gemäß Antenliste 1, 2 und 3 ohne Standort
- 17
Standort für Technischen in Bestand
- 18
Standort für Tierschutz mit Tierschutzständen in Bestand
- 19
Standort für Müll, Container, Fahrradstellplätze im Bestand
- 20
Standort für Garagen im Bestand
- 21
Bushaltestelle geplant
- 22
Querungshilfe geplant
- 23
Querungshilfe zu entfernen
- 24
Lichtanlage geplant
- 25
Einrichtungsvorkehr für PKW / LKW
- 26
Zweirichtungsverkehr
- 27
Straße für KFZ und Fahrräder
- 28
Saug-, Schluck-, Förder-, -brunnen geplant
- 29
Gas Druckregulation geplant
- 30
Landmark LMU geplant
- 31
Schränke geplant
- 32
Immissionsschutz
- 32.1
Im Oberbereich des Plangebietes kommt es aufgrund des von der St 2342 und der Bahnlinie entfallenden Verkehrslärm zu Überschreitungen der für das Sondergebiet Wasserschutz maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).
- 32.2
Es wird darauf hingewiesen, dass es durch das westlich angrenzende Lehr- und Versuchsfeld mit Viehhaltung und die Bewässerung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen zu Beeinträchtigungen innerhalb des Planungsbereichs kommen kann, insbesondere im Südwestbereich.
- 32.3
Das angesprochene Baugebiet hat hindernistechisch keinen Einfluss auf den Sonderlandeplatz Oberschleißheim (B 31 Abs. 3 LuftVVO) und auch keinen Einfluss auf den Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei (Hubschrauberlandeplatz), da Abstand und Höhe der Bauwerke unterhalb der relevanten Höhen liegen.
- 32.4
Das Baugebiet liegt in einer gewissen Nähe zum Sonderlandeplatz Oberschleißheim sowie zum Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei. Auf der Grundlage des Lärmgutachtens aus dem Planfeststellungsverfahren ist – allerdings bei sehr konservativer Betrachtungsweise (Flächenentschärfung von 3,6 dB(A)) – mit Dauer-
- 33
Denkmalschutz
- 33.1
Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in ihrem Nabebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeig-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baubehinder/Erkenntnis unmittelbar oder in ihrem Nabebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 33.2
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalgeschützhörde zu beantragen ist.
- 34
Obertönen
- 34.1
Der Obertönen ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung mit PAK/Benzolgasfahnen belastet. Ein Wiederanbau des humosen Obertönen darf nur nach vorheriger Untersuchung und unter Beachtung des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen.
- 34.2
Aufgrund von schädlichen Bodenveränderungen ist eine baubegleitende Aushubüberwachung mit anschließender Bewässerung des anstehenden Kiesbodens sowie Begrünung des Aushubmaterials zur Klärung der Verunreinigungen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchV vorzusehen.
- 35
Niederschlagswasserbeseitigung
- 35.1
Die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten ist nicht zulässig. Sofern sich eventuelle Auffüllungen gegenüber dem Bereich der geplanten Versickerung abgrenzen lassen, bestehen keine Forderungen hinsichtlich des Umgangs mit Altlastenverdachtsflächen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser.
- 35.2
Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt A338 und A332 zu Grunde zu legen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sick-erbenken) zu versickern. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies schriftlich zu begründen. Zur Versickerung der Niederschlagswasser wurde vom IB Schlegel eine Gutachterliche Stellungnahme zur Regenwasserbeseitigung erstellt.

- 35.3
Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschränkten kupfer-, zink- und bleigehaltigen Dächern sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Flächen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in die Grundwasser gelangen können. Eine Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone oder Vorrangsanlage mit Bauartzulassung durch LFU. Das gibt ab einer Dacheindeckung mit mehr als 50m² unter diesen Voraussetzungen tritt auch die NrV/FFV in Kraft, bei Beachtung der TREKSW.
- 36
Grundwasser
Nach Kenntnis des WWA München ist mit einem höchsten Grundwasserstand (HGW) von ca. 3 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Sofern Bauvorhaben in das Grundwasser eintauchen, sind diese wasserdicht und aufreissbar bis 0,30 m über HGW auszubilden. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 37
Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitschrift gem. Art. 1 BayDSchG).
- 38
Natur- und Artenschutz
Ziel ist, die vorerwähnten Interessen sowie strukturellen und artenreichen Extensivweiden zu entwickeln, deren Habitatstrukturen die Anforderungen als Brut- und Nahrungslebensraum für die gebietspezifischen Wiesenvögel und als Rastelandschaft für Zugvögel (Entwicklungsziele Natura 2000 Gebiet) besser erfüllen.
- 38.2
Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft zu planen und je nach Entwicklungsstand der Flächen anzupassen und durch Monitoring zu begleiten.
- 38.3
Bei Fällungen sind Bäume vorab auf Baumhöhlen und einem eventuellen Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Fällungen sind die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BauNVO zu beachten.
- 39
Grünordnung
Bei der Abwicklung der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-DPA Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 40
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burgartenstraße 6, 10779 Berlin erschienen und bei allen DIN-
- Normen-Ausgestellten kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegungsteil, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Ausgestellte mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 13d, 80335 München, <http://www.hw-muenchen.de>
- Gemeinde Oberschleißheim, Bauamt, Mittelherrenstraße 62, 85764 Oberschleißheim
- Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßstabsnahme
Planzeichnung zur Maßstabsnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßstäblichkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde
Oberschleißheim, den
- Erster Bürgermeister, Markus Bock

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Planzeichnung ist bei allen Planungs-, Anzeig-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baubehinder/Erkenntnis unmittelbar oder in ihrem Nabebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Planzeichnung ist in der Fassung vom 18.03.2019 hat in der Zeit vom 15.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Oberschleißheim, den
- (Siegel)
Erster Bürgermeister, Markus Bock
- (Siegel)
Erster Bürgermeister, Markus Bock