

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 100a „Container-Supermarkt unter der Le-Cres-Brücke“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 100 „Ortszentrum an der Le-Cres-Brücke, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70“.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet - Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines temporären Einzelhandelbetriebes.
- 1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²
 - Zugehörige Nebeneinrichtungen
 - Erschließungsflächen
 - Oberirdische Stellplätze
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Nutzung nach Ziffer D.1.1 und D.1.2 nur bis zur Errichtung eines Lebensmittelbetriebes im Radius von 200m um den Rathausplatz zulässig. Danach ist eine Park & Ride- Anlage zu errichten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- 2.1 Im Planungsgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 740 m² zulässig.
- 2.2 Im Geltungsbereich bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 475,5 NHN (unterer Bezugspunkt).
- 2.3 Der obere Bezugspunkt entspricht dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
- 2.4 Das innerhalb Planteil II festgesetzte Brückenbauwerk muss eine lichte Höhe von mind. 4,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in Planteil I haben.

3 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 3.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer max. Neigung von bis zu 5° zulässig.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. Ziffer A.7.1 zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.
- Freiflächen- und Gestaltungssatzung (i.d.F. vom 18.10.2022)
 - Fahrradabstellplatzsatzung (i.d.F. vom 10.11.2017)
 - Entwässerungssatzung (i.d.F. vom 13.12.2012)
 - Baumschutzverordnung (i.d.F. vom 25.06.2020)

2 Niederschlagswasser, Entwässerung & Versickerung

- 2.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer eigensändigen wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt.
- 2.2 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3 Sonstiges

- 3.1 Die DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.