



Bebauungsplan Nr.89 c IV
"Wohnanlage Alleestraße/Fichtenstraße"
(4. Änderung)

**Geltungsbereich Flurstücke 123/34, 123/35, 123/36,123/37,
123/38, 123/39, 123/40, 123/41, 123/42, 123/43, 123/44, 123/45, 123/60, 124/3**

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

PLANZEICHNUNG

M 1:1000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

PLANDATUM

ÄNDERUNGSVERMERKE

11.09.2017

PLANVERFASSER

FÜR DEN PLANENTWURF

XX.XX.2017

SMETS ARCHITEKTEN

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

CUVILLIÉSSTRASSE 11
81679 MÜNCHEN , Tel. 089 / 92 801 150

UNTERSCHLEISSHEIM,

.....
Jürgen Smets

.....
Christoph Böck / 1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fassung 11.09.2017

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze räumlicher Geltungsbereich

2.0 BAUGRENZE UND ABGRENZUNGEN

2.1  Baugrenze

2.2  Fläche für Tiefgaragen

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 z.B. GR 1.200 max. zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in qm z.B. 1.200 qm

4.2 z.B. GF 2.500 max. zulässige Geschossfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenzen in qm z.B. 2.500 qm

4.3 z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4.4 z.B. WH 12,25 maximale Wandhöhe in Metern (s. Textfestsetzungen)

5.0 DÄCHER

5.1 SD Hauptdach Satteldach, Dachneigung 10 °- 15°

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  Straßenbegrenzungslinie

7.0 SONSTIGES

- 7.1 z.B.  Maßzahl in Metern
- 7.2  Fläche für Trafostation
- 7.3 GTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
- 7.4 z.B.  Private Stellplätze mit Angabe der Anzahl
- 7.5  Zufahrt für PKW zu Stellplatz oder Tiefgarage

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0  bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan
- 2.0  bestehende Nebengebäude gemäß Katasterplan
- 3.0 z.B. 123/44 bestehende Flurstücks-Nummer
- 3.1  aufzulösende Flurstücksgrenze
(Flurstücke sind zu verschmelzen.)
- 4.0 z.B. 3 bestehende Hausnummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 89 c IV „Wohnanlage Alleestraße/Fichtenstraße“ sind:
Teil 1 Die Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Teil 2 Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig mit Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- 3.1 Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m werden, wenn diese auf 15% der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt sind, ausnahmsweise zugelassen.

- 3.2 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen u. OK Gelände) darf die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,75 in Allgemeinen Wohngebieten überschritten werden. Überschreitungen gemäß Pkt. 3.1 sind in die Gesamt-GRZ einzurechnen.
- 3.3. Wandhöhe
Bezugshöhe für die Ermittlung der Wandhöhe ist OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
- 3.4 Vorbauten
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf in der Tiefe durch Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Außentreppe max. 1,5 m betragen. Die Überschreitung darf in der Länge auf den Gebäudelängsseiten 10,00 m und auf den Giebelseiten 5,00 m je Baukörper nicht überschreiten. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.
- 3.5 Garagen und Stellplätze
Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)
0,8 Stellplätze / WE bei Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden

Sind mehr als 4 Garagenstellplätze nachzuweisen, sind alle diese zusätzlichen Garagenstellplätze zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen. Bestandsstellplätze und Bestandsgaragen sind hiervon ausgenommen.
In dem Vorgartenbereich zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche sind Stellplätze in jeder Form sowie Carports und Garagen unzulässig. Die Zufahrt zu Tiefgaragenrampen ist zulässig.
Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden können als Flachdach, flachgeneigtes Pultdach mit max. 15° Neigung oder als Satteldach mit max. 30° Neigung errichtet werden.
Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk zu errichten. Die Wände und Decken müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszukleiden.
- 3.6 Nebengebäude (Gartengerätehäuser)
Nebengebäude sind in dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt:

Die Grundflächen der Nebengebäude bei Geschosswohnungsbau dürfen eine Größe bis zu 3 % der Grundstücksflächen haben.

4.0 ZUFAHRTEN

- 4.1 Rückwärtige Gebäude müssen über eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3,25 m erschlossen werden (s. auch Gestaltung der Freiflächen Punkte C.9.4 und C.9.5).

5.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- 5.1 Die Höhe OK Kellergeschossrohdecke der Wohngebäude darf max. 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der aus die Erschließung erfolgt. Bezugspunkt ist OK Fahrbahnmitte.
Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.
- 5.2 Bei einem Höchsten Grundwasserstand von weniger als 2,50 m unter Gelände können Ausnahmen von Punkt C.5.1 zugelassen werden.
- 5.3 Die Oberkante begrünte Tiefgarage im Bereich der normalen Begrünung kann auf das Fußbodenniveau der Erdgeschosse der Bestandsgebäude gelegt werden. Die Bestandshöhen an den Grundstücksgrenzen sind weitgehend einzuhalten.

6.0 GESTALTUNG DES DACHES

6.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und die Dachneigung sind gemäß Punkt A 5.1 festgesetzt. Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen. Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten. Für Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

6.2 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,3 m betragen. Bei Walmdächern darf der Dachüberstand max. 0,6 m betragen.

6.3 Dacheindeckung

Folgende Dacheindeckung ist zulässig:

Satteldächer:

Bei Satteldächern sind ziegelrote bis braunrote, anthrazitfarbene Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) sowie Blecheindeckungen zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden:

Bei Flachdächern sind mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

6.4 Dachgauben

Gauben sind zulässig. Sie sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.

Gauben dürfen eine Breite bis zu 3,0 m haben. Die Gauben dürfen zusammen höchstens 50 % der Firstlänge einnehmen. Der höchste Punkt der Gauben muss mindestens 1/3 der Dachhöhe unter dem First liegen.

- 6.5 Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.
- 6.6 Energiedächer
Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind zulässig.
- 7.0 GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN
- 7.1 Pergolen
Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder aus farblich behandelten Metallelementen zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude mit anzurechnen.
- 7.2 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Streben, verputzte Mauern und Betonwände zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
Sockel für Einfriedungen sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.
Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in verputztem Mauerwerk, glattem Beton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.
Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz, Maschendraht oder als Metallzaun zulässig. Verkleidungen mit Rohrmatten und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig. Bestehende Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.
- 7.3 Abfallbehälter
Standplätze von Abfallbehältern sind einzuhausen.
- 8.0 WERBEANLAGEN
- 8.1 Werbeflächen
Werbeflächen (Schilder etc.) sind nur im Erdgeschoßbereich und bis zu einer Größe von 1,0 m² gestattet. Pro Betrieb ist 1 Werbefläche zulässig.
Fenster bzw. Fassaden dürfen - auch zu Zwecken der Werbung - nicht beklebt werden.
- 8.2 Schrift- und Lichtwerbung
Schrifthöhe von Werbeanlagen:
Allgemeines Wohngebiet max. 0,50 m
- Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden.
Ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung bis max. 0,5 m² und einem Abstand von der Gebäudewand bis max. 0,8 m sind zulässig.
Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an / oder in Verbindung mit Gebäuden darf eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Die Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden.

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

8.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

9.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

9.1 Private Grünflächen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer C.9.3 zu pflanzen und zu erhalten. Vitale Bestandsbäume können angerechnet werden.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Tiefgarage ist der Grenzbereich durch heimische Sträucher und Hecken zu begrünen.

9.2 Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig. Die Anforderungen gemäß Ziffer C.9.1 sind zu erfüllen.

Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.

Die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist zu beachten.

9.3 Einzelbäume

Großbäume und mittelgroße Bäume

Mindestpflanzqualität H. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus europaeus	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleriana „Chantierler“	Holzbirne
Tilia Cordata „Rancho“	Schmalkronige Stadtlinde
Ulmus „Dodoens“	Hybrid-Ulme

Obstbäume,

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia var. Edulis	Essbare Eberesche
Kirschen	Hedelfinger Riesenkirsche
	Büttner rote Knorpelkirsche
Birnen	Oberösterreichischer Weinbirne

Äpfel	Schwarze Wasserbirne Bohnapfel Kaiser Wilhelm
Zwetschge	Hauszwetschge

Sträucher,

Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 125 -150 cm

Amelanchier lamarackii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum fragrans	Winterschneeball
Wild- und Strauchrosen	

9.4 Befestigte Flächen

Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen, wie Gebäude- und Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht durch Asphalt, Beton o. ä. fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenfugig mit Splitt, Kies oder Sand verlegt werden.

9.5 Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden und rückwärtigen Garagen und Stellplätzen

Bei Zufahrten zu Gebäuden gem. Ziff. C.4.1 sowie zu den im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden Garagen und Stellplätzen muss der Pflasterbelag eine Mindestbreite von 3,25 m aufweisen. Eine geringere Pflasterbreite ist zulässig, wenn durch mittig angeordnete Rasensteine, Rasengitter oder Schotterrasenflächen die Mindestbreite der Zufahrt von 3,25 m eingehalten wird. Diese Bauweise ist auch anzuwenden, um Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung Ziff. C.3.2 zu vermeiden.

9.6 Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen

Bei Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen ist eine Zufahrtsbreite von 3,0 m ausreichend.
Die übrigen Gestaltungsfestsetzungen gem. Ziff. C.9.4 und C.9.5 gelten gleichermaßen.

9.7 Die Tiefgaragenüberdeckung beträgt für einfache Begrünung 0,75 m und im Bereich von Baumpflanzungen 1,00 m.

10.0 SONSTIGES

10.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 89 C „Alter Lohhofer Ortsteil der Stadt Unterschleißheim“ sowie alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 BESTANDSSCHUTZ

Es besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

2.0 LUFTREINHALTUNG

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Solaranlagen, Photovoltaik, Erdgas als Brennstoff und Fernwärme empfohlen.

3.0 SCHALLSCHUTZ

3.1 Alleestraße

Zum Schutz vor dem von der Alleestraße einfallenden Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung der Gebäude entlang der Straße und der ersten dahinterliegenden Grundstücksreihe besondere Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3, einem resultierenden Bauschalldämmmaß von 40 dB) so gegen den Außenlärm zu schützen, dass einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 30 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

4.0 ABWASSERKANAL

Bei dem im Plan gekennzeichneten Abwasserkanal ist, soweit er auf Privatgrundstücken liegt, ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m nach jeder Seite einzuhalten. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

5.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund des örtlich hoch anstehenden Grundwasserstandes sollte vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Rückhaltemaßnahmen (Zisterne, Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen bzw. eine Kombination dieser Anlagen zu nennen.

Die Versickerung ist wasserrechtlich gestattungspflichtig. Zuständig hierfür ist das Landratsamt München.

6.0 GRUNDWASSER

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Grundsätzlich wird empfohlen, eine Sicherung des Gebäudes min. 0,30 m über höchstem Grundwasserstand (HHW) auszuführen. Aufgrund der Erfahrungen des Amtes und der Daten der Messstelle Lohhof (ca. 600m westlich des Planungsgebietes) ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen im Planungsgebiet müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt München eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

7.0 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist im Baugebiet gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke. Die Stadtwerke Unterschleißheim Wasserversorgung weisen darauf hin, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte 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.

8.0 ERDGASLEITUNGEN

Zu den im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen muss bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden. Geplante Wintergärten und Nebengebäude dürfen nicht über den Hausanschlussleitungen errichtet werden.

Bei geplanten Gebäuden muss zu den im Plan gekennzeichneten Erdgas-Hochdruck-Leitungen ein Sicherheitsabstand von 10,0 m, zu der Erdgas-Druckregelanlage auf Flur-Nr. 1496 ein Sicherheitsabstand von 9,0 m eingehalten werden.

9.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan (gemäß Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Dez. 2000) mit folgenden Inhalten vorzulegen.

- vorhandener und zu beseitigender Baumbestand (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe, Zustand) auf dem Grundstück und 5 m außerhalb auf den Nachbargrundstücken.
- Höhenlage der Gebäude einschließlich Zugängen, Terrassen und Grundstückszufahrten bezogen auf NN.
- Beabsichtigte Erschließung einschließlich Müllentsorgung und Stellplatzanordnung.
- Die Art der befestigten Flächen.
- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu benachbarten Grundstücken.

- Lage und Ausbildung von Einfriedungen und sonstigen sichtbaren Elementen (z.B. Mauern, Rampen, Pergolen, Sichtschutzelemente).
- Darstellung der Baum- und Strauchpflanzungen, Standorte.
- Lageplan im Maßstab 1: 100.
- Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe 1:100 und 1:200 zu verwenden.

10.0 BAUMBESTAND

Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

11.0 BAUMFÄLLUNG

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. -30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

12.0 BAUMSCHUTZ

Die gemäß Pkt. C.9.2. zu beachtende DIN 18920 ist bei der Stadt einzusehen.

13.0 ALTLASTEN

Bei der Auffassung und / oder Umnutzung gewerblicher Standorte sowie aufgrund sonstiger Erkenntnisse, bei denen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeschlossen werden können, sind auf der Grundlage des BBodSchG, der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.

14.0 GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Bei einer Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass gem. § 19 Abs. 2 BauGB „durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse eintreten dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen“. Es ist somit bindend, dass die für das ehemalige Gesamtgrundstück festgesetzte Grund- und Geschoßfläche bei einer Teilung nicht überschritten werden darf.

15.0 BODENDENKMÄLER

Gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 89 c IV „Wohnanlage Alleestraße/Fichtenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- 2.0 Die öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum
- 3.0 Eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB mit Beteiligung der Behörden erfolgt in der Zeit vom bis, sowie vom bis zum
- 4.0 Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 89 c IV in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Siegel

- 5.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Siegel