

PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL
Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 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.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 GELTUNGSBEREICH
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4 BAUGRENZEN, GESTALTUNG
5 VERKEHRSLÄCHEN

- 6 GRÜNORDNUNG
7 SONSTIGES

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 Gebäudebestand
2 Grundstücksgrenze
3 1051 Flurstücksnummer, z.B. 1051
4 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
5 vorgeschlagener Standort für Bäume
6 vorgeschlagener Standort für Gehölze
7 begrünte Flächen auf Baugrundstücken
8 Maßzahl, z.B. 10 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
9 476,5 Höhenbezugspunkt i. m. ü. NHN, z.B. 476,5 m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
10 FB Fahrbahn
11 RW Radweg
12 FW Fußweg

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule dienen der Unterbringung von Schulgebäuden und sonstigen schulischen Nutzungen.
1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Schulgebäude
- Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
- den Hauptnutzungen zugehörige Nebeneinrichtungen
- Hausmeisterwohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Planungsgebiet darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
3. Höhenentwicklung
3.1 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt 476,5 m ü. NHN am Münchener Ring. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika oder der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 1 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten.
3.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 2 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 2 m überschreiten.
4. Abstandsflächen
4.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
5. Dachgestaltung, Dachaufbauten
5.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
5.2 Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind sie mit einem Sichtschutz zu umfassen.
5.3 Abweichend von Ziff. D. 5.2 sind an der Fassade entlanggeführte technische Anlagen zur Abluft der Fachklassen zulässig, wenn eine Attika errichtet wird und die Dachaufbauten die Höhe der Attika nicht überschreiten.
6. Nebenanlagen und Stellplätze
6.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.
6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Ein- und Ausfahrten
7.1 Über die gem. Planzeichnung zulässigen Ein- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.
8. Einfriedungen
8.1 Einfriedungen sind im Planungsgebiet mit einer Höhe von maximal 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen.
8.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der gem. A.6.2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen ist eine 2 m hohe Randeingrünung mit Gehölzen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Grünordnung

- Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
9.2 Wege und Erschließungsflächen sind innerhalb der gem. A.6.3 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen bis zu 30 % der Fläche zulässig.
9.3 Die gem. Ziff. A.6.2 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 85 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 15 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9.4 Die gem. Ziff. A.6.5 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist landschaftsgerecht als offene Grasflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9.5 Innerhalb der nach A.6.1 festgesetzten Fläche ist ein Baumbestand aus Kiefern (Pinus sylvestris) mit Umlerwuchs aus Sträuchern herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9.6 Je angefangener 500 qm Grundstücksfäche ist mind. ein vorzugsweise heimischer, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum und zwei heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D. 10.7 zu pflanzen.
9.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
9.8 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfliederdrucklampen) zulässig.
9.9 Flachdächer und andere geeignete flach geneigte Dachformen sind flächig extensiv zu begrünen.
9.10 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, herzustellen.
9.11 Offene Stellplätze sind mit großen Bäumen zu überstellen und einzugrünen.
10. Schallschutz
10.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Büro- und Unterrichtsräumen an der Nordfassade des Bauwerks in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1“ ein Gesamtschalldämmmaß von R'w,ges ≥ 34 dB und an allen übrigen Fassaden ein Gesamtschalldämmmaß von R'w,ges ≥ 30 dB aufweisen.
10.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Sporthallen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1“ an der Nord- und Westfassade mindestens ein Gesamtschalldämmmaß R'w,ges ≥ 25 dB aufweisen.
10.3 Unterrichts- und Büroräume, welche innerhalb des gem. A.7.5 gekennzeichneten Bereichs über die Nord- oder Ostfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt.

E. HINWEISE DURCH TEXT

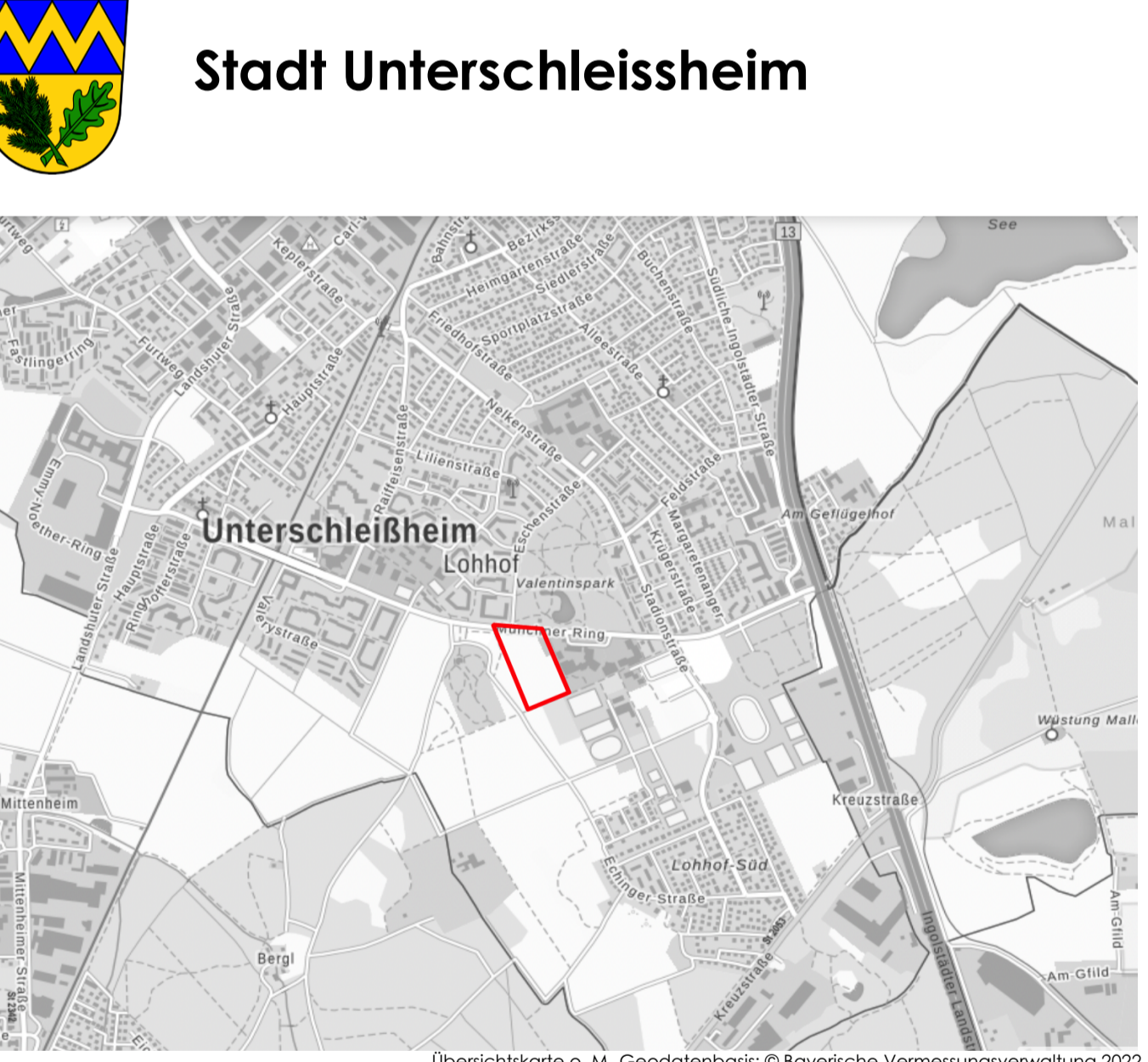
- 1. Verhältnis zu kommunalen Satzungen
1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.
2. Artenschutz
2.1 Zum Schutz von Vögeln sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.
2.2 Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagssichere Maßnahmen zu treffen.
2.3 Maßnahmen während der Bauphase: Der Einsatz von UV-amen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500 °K bis 3500 °K) oder Natriumdampflampen), der Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter frei strahlendem Beleuchtungsbereich sowie der Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70 ° werden empfohlen.

3. Grundwasser

- 3.1 Sollen Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasser dicht auszubilden und auftriebsicher herzustellen.
4. Verickering
4.1 Bei der Verickering sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGGW) zu berücksichtigen.
5. Bodenschutz
5.1 Der Oberboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.
6. Baumschutz
6.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ müssen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.
7. Pflanzliste
7.1 Laub- und Nadelbäume
7.2 Pflanzenmischung für Dachbegrünung: Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugelköpfiger Lauch, Färbekamille, Färb-Meier, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechmelke, Sand-Fingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Felttheue, Gewöhnlicher Thymian.
8. Hinweise zum Schallschutz
8.1 Werden technische Anlagen im Außenbereich geplant, sind diese so auszuliegen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nachbarschaft um 10 dB(A) unterschritten wird.
8.2 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
8.3 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB.
8.4 Sämtliche Fenster und Türen von Räumen, die von Vereinen genutzt werden, sind während der Nutzung geschlossen zu halten.
8.5 Die Nutzung der Schuleinrichtung für den Vereinssport ist möglich, wenn Folgendes beachtet wird:
9. Denkmalschutz
9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
10. DI-Normen
Alle zitierten DIN liegen bei der Stadt Unterschleißheim zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Stadt Unterschleißheim, den (Siegel)
Christoph Böck - Erster Bürgermeister -
7. Ausgefertigt,
Stadt Unterschleißheim, den (Siegel)
Christoph Böck - Erster Bürgermeister -
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB artsüßlich bekannt gemacht.
Stadt Unterschleißheim, den (Siegel)
Christoph Böck - Erster Bürgermeister -



BEBAUUNGSPLAN NR. 161 "Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring"

Flurnummern 1050, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1051 1051/3 & 1051/4
VORENTWURF Stand 28.03.2022
Planstand Datum
Vorentwurf 28.03.2022
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Entwurf
Ausgabebeschluss
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss
PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München