



Die Stadt Unterschleißheim, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1 Geltungsbereich**
- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete und unterschiedlicher Volksgeschossen.
- A.2 Verkehrsflächen**
- A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche
Angaben in Metern, z.B. 16,96 m
- A.2.2 private Verkehrsfläche
Angaben in Metern, z.B. 3,60 m
- A.2.3 Straßenbegrenzungslinie
- A.2.4 Einfahrtsbereich
- A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise**
- A.3.1 z.B. WA 1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO mit Indexzahl z.B.: WA1
- A.3.2 Baugrenze
- A.3.3 Baulinie
- A.3.4 z.B. GR 256 maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 256m²
- A.3.5 z.B. GF 912 maximal zulässige Geschosfläche in m², z.B. 912m²
- A.3.6 z.B. III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
- A.3.7 offene Bauweise
- A.3.8 nur Einzelhäuser zulässig
- A.3.9 z.B. WH 1 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. WH1
- A.3.10 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- A.3.11 z.B. FFWP Festsetzungen in Metern z.B. 9,0 m
- A.3.12 TG Tiefgarreneinbauten
- A.3.13 FWVPV Feuerwehrzufahrt Private Verkehrsfläche
- A.3.14 472,75 NN Geminale Kote, z. B. 472,75 NN
- A.3.15 M Zone für Müllammonstellen
- A.3.16 VS Zone für Stromversorgungsanlagen

- A.4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
- A.4.1 St Flächen für private Stellplätze für WA1 und WA2
- A.4.2 Zonen für Zufahrten der Tiefgarre und der Stellplätze Tiefgarrenanbauten sind in diesem Bereich nicht zulässig
- A.4.3 Tiefgarrenausseinkante

- A.5 Grünordnung**
- A.5.1 Baum 1. Ordnung, Neupflanzung gem. Pflanzenliste (siehe Hinweise)
- A.5.2 Gemeinschaftskinderspielfeld zugeordnet der Bebauung im Geltungsbereich
- A.5.3 Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

- A.6 Immissionschutz**
- A.6.1 Grundorientierung Verkehrsärm: Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen gekennzeichnete Fassade nicht zulässig. Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.2.) Außenbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternative Maßnahmen sind zulässig.
- A.6.2 Baulicher Schallschutz Gewerbellärm: Ausschuss von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.8.3)
- A.6.3 Baulicher Schallschutz Hartplatz: Ausschuss von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.8.4)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B.1 Art der baulichen Nutzung**
- B.1.1 Das Gebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO sind unzulässig.

- B.2 Maß der baulichen Nutzung**
- B.2.1 Nutzungsziffern
- B.2.1.1 GR 256 Maximal zulässige Grundfläche in m².
- B.2.1.2 GF 912 Maximal zulässige Geschosfläche, z.B. 912m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Volksgeschossen (entsprechend § 20 BauVO).
- B.3 Höhenentwicklung und Bauweise**
- B.3.1 Zahl der Volksgeschosse / Wandhöhen
- B.3.1.1 z.B. IV Zahl der Volksgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 4 Volksgeschosse, wobei das oberste Volksgeschoss als Staffeltgeschoss auszubilden ist.
- B.3.1.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss)
- Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauVO) im WA 1:
WH1 max. 12,00 m Höhe
WH2 max. 15,00 m Höhe
- Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauVO) im WA 2:
WH3 max. 9,00 m Höhe
WH4 max. 12,00 m Höhe
- B.3.1.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,20m über der gemessenen Kote auf der Carl-von-Linde Straße festgesetzt.
- B.3.2 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +0,30m begrenzt, Abgrabungen auf maximal -0,30m.
- B.3.3 Technische Anlagen zur Solarenergienutzung sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.
- B.3.4 Die notwendigen Absturzsicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe bei WH1 und WH3 um 1m überschreiten.
- B.3.5 Bauweise: Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVO.

- B.4 Dächer, bauliche Gestaltung**
- B.4.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dachüberstände sind nicht zulässig. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens zu zweidrittel der Dachfläche externiv zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung kann bei Ausnahmen verringert werden, wenn ein zur zulässigen Nutzung des Gebäudes notwendiger Grund vorliegt.
- B.4.2 Zusammenhängende Baukörper mit gleicher Geschossanzahl sind höhen- und profillässig sowie mit gleicher Dachneigung im zusammenhängenden Teil auszubilden. Das gilt auch für Baukörper die in mehreren Abschnitten ausgeführt werden.
- B.4.3 Vordächer in Funktion von Hausübergangsbänken sind bis zu einer Tiefe von 1,50m auch außerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig. Die Breite der zulässigen Vordächer für Hauseingänge wird durch einen seitlichen Abstand von maximal 50 cm zur lichten Öffnung der zu schützenden Eingangstüre festgesetzt.
- B.4.4 Balkone sind nach den Maßgaben für untergeordnete Bauteile, die in Absatzflächen zulässig sind, gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauVO zugelassen.
- B.4.5 Erker, Außenstiege und andere untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauVO sind nicht zugelassen.
- B.4.6 Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,00m und einer max. Einzellänge von 7,00m auch außerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig.

- B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen**
- B.5.1 Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art.47 BayBO, i.V.m. GaStellV zu ermitteln.
- B.5.2 Stellplätze sind in wasserdrückfähiger Bauweise (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück), beispielsweise als Pflaster mit Rassenluge oder Dränpflaster herzustellen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- B.5.3 Tiefgarrenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die Tiefgarrenausseinkanten werden durch die in A.4.3 beschriebenen Kante begrenzt.
- B.5.4 An Tiefgarren werden folgende Anforderungen gestellt:
- Die Zufahrt der Tiefgarren müssen im Bereich der mit TG gekennzeichneten Flächen liegen.
- Die Tiefgarrenabfahrt ist eingehend auszuführen.
- Die Tiefgarrendecken müssen eine Erdüberdeckung von min. 1,00m erhalten sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- B.5.5 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind Abstellplätze nach der Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Unterschleißheim, vom 10.11.2017, der Nachweise der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb des festgesetzten Bauraumes und innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.
- B.5.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung oder als Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen auch als Maschendraht erstellt werden. Verklinkungen mit Rohmaterial und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Höhe darf 1,20m über OK Gehweg nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig.
- B.5.7 Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengerätehäuser und Kinderspielflächen sind auch außerhalb der Baulinie zulässig.
- B.5.8 Pro EG-Wohnung ist ein Gartengerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe bis zu 2,30m zulässig.
- B.5.9 Müllammonstellen und Bereiche für eine Trafostation sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

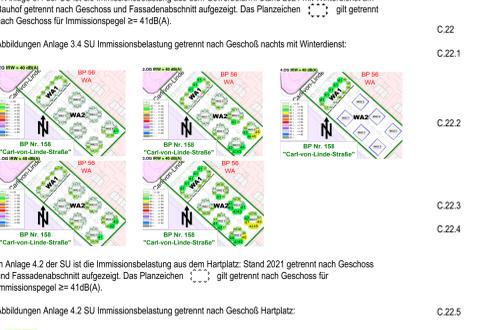
- B.6 Verkehrsflächen**
- B.6.1 Auf den privaten Verkehrsflächen sind Fußwege, Stellplätze und Straßenflächen einheitlich und ohne Höhenunterschiede zu gestalten.

- B.7 Grünordnung**
- B.7.1 Die bestehenden Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsortung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- B.7.2 Die Lage der Baum Neupflanzungen soll mit den Bestandsbäumen abgestimmt werden, damit sie sich nicht gegenseitig im Wuchs behindern.
- B.7.3 Es ist eine Mindestanzahl von 1 Baum je angefangene 300m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Positionierung der neu zu pflanzenden Bäume darf um bis zu 5 Meter innerhalb der festgesetzten Fläche B 7.3 von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten abweichen. Zusätzliche Bäume können in der Fläche B.7.3 frei platziert werden, jedoch sollen nicht im Wuchs behindern.
- B.7.4 Die Baum Neupflanzungen sind vorzusehen mit einer Mindestpflanzgröße (siehe Hinweise)
- B.7.5 Die Baum Neupflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen.
- B.7.6 Die Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Im Bereich der Spielplätze dürfen glatte Gehöze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen jeweils in der neuesten Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.
- B.7.7 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh- / Fahrflächen, Terrassen, Gartengerätehäuser oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder anzulanden und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung von Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Belag ist unzulässig. Für eine Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden.
- B.7.8 Die Verwendung nicht gebietsheimischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken, Schein-Zypressen oder Fichten ist unzulässig.

- B.8 Immissionschutz**
- B.8.1 Bauschallschallschutz Außenbereiche schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bau-Schallschallschutz-Maß R w ges erreichen:
WA1: R w ges = 39 dB; WA2: R w ges = 35 dB
- B.8.2 WA 1 Grundorientierung (Architektonische Selbsthilfe) Verkehrsärm:
Planzeichen: Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.
Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten
a. Dass der Raum ein Lüften geeignetes Fenster in Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumgebauter Balkon, vorspringendes Gebäude) erhält, oder
b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Scheibelen in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder
c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage belüftet werden. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von Lp,In = 30 dB(A) eingehalten werden.
- B.8.3 WA 1/WA2 Baulicher Schallschutz Gewerbellärm:
Planzeichen: Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (vegetarier Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster eine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 bzw. Immissionsrichtwert der 18 dBmSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Siehe hierzu Punkt C.16.2 unter Hinweise.
- B.8.4 WA 1/WA2 Baulicher Schallschutz Hartplatz:
Planzeichen: Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (vegetarier Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster eine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 bzw. Immissionsrichtwert der 18 dBmSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Siehe hierzu Punkt C.16.3 unter Hinweise.
- B.8.5 Die Tiefgarrenanlage ist auf einer Tiefe der 1,5-fachen Tordiaagonale absorbierend auszukleiden (Decke und Seitenwand), Absorptionsgrad des Materials oder >= 0,5)
- B.8.6 Alternativ besteht die Möglichkeit, die Außenwehnbreite mittels Teilverglasung oder Teilumbaumung gegen den Straßenverkehr abzumischen.

- C HINWEISE**
- C.1 z.B. 81 T Fürstückennummer z.B. F.L.N. 81 T
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.5 Erläuterung der Nutzungsschablone
- Odelegraben, z.B. III.1 Baulinie, z.B. offene Bauweise
für Erdgeschoss zulässig Anteil der Vollgeschosse an der Grundfläche des Gebäudes in % (z.B. 100% = 100%)
Stoffgruppen nach DIN 18550
- C.6 Die private Verkehrsfläche soll für Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar sein.
- C.7 Die Teilung des Grundstücks mit Fl. Nr. 81 ist entlang der Geltungsbereichslinie geplant.
- C.8 Bei einer Notwendigkeit der Reduzierung der Dachbegrünungsfläche ist diese im Bauantrag nachzuweisen.
- C.9 Atlanten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Atlanten eigenverantwortlich festzustellen und Verzeichnisse ggf. dem Landratsamt München zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushub wird auf die FAQ-Liste (https://www.flu.bayern.de/abfall/mineralische_abfallfaq_bodenaushub/index.htm), sowie die Vertragskriterien der Info-Vorstellung für Kommunen des Bayer. Landesamtes für Umwelt verwiesen: https://www.flu.bayern.de/boden/umfang_mit_bodenaushub/vorvertragskriterien_bodenaushub.pdf.

- C.10 Bauwerke sind auftriebsicher, in das Grundwasser einwirkende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- C.11 Die Verwendung erneuerbarer Energien, der Einsatz von Wärmepumpen, sowie die Erstellung von E-Mobilität in der Tiefgarre sind wünschenswert. Bezüglich der Erstellung von E-Mobilität in den Tiefgarren sind die Bestimmungen des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzuhalten.
- C.12 Für eine rechtzeitige Prüfung, ob und wie ein Fernwärmanchluss der vorgesehenen Gebäudekörper tatsächlich realisiert werden kann, ist eine frühzeitige Abstimmung und Berücksichtigung der Standortlage der Fernwärme-Hauptleitung (Trassenverlauf) in den Flächen der Straßen-/Wegerschleife innerhalb des Baugbietes und einer optimierten gebäudebezogenen Lage der Hausanschlusspunkte für jedes Gebäude erforderlich.
- C.13 Die „Hauptschule an der Ganghoferstraße“ soll erweitert werden.
- C.14 Die genannten (DIN-) Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung SU zum Bebauungsplan Nr. 158 (CH-P-Nr. 2362-2021-V01, 15.12.21) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.
- C.15 Denkmalpflege
- Bodendenkmal D-17735-0104
Siedlung der späten Hallstatt- und Urnenfelderzeit, Brandgräber ordnungsgemäß, Siedlung der späten Hallstatt- und Frühlatenezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.
- C.15.2 Im Bereich des Planungsareals befindet sich ein Bodendenkmal. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist verpflichtend.
Für Bodenergründung jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baulinien durchzuführen. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseitigen erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Für Kulturbauerschichten dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- C.16 Immissionschutz
- C.16.1 Im Rahmen des Bauantrags ist abgefordert ein Nachweis nach Festsetzung B.8.1 bis B.8.6 vorzulegen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Bauantrags mit anderen Immissionsbelastungen zu rechnen ist als in der e.g. SU zugrunde gelegt wurde.
- C.16.2 In Anlage 3.4 der SU ist die Immissionsbelastung aus dem Gewerbellärm: Stand 2021 mit Winterdienst am Bauhof getrennt nach Geschoss und Fassadenabschnitt aufgeführt. Das Planzeichen gilt getrennt nach Geschoss für Immissionspegel >= 41dB(A).



- C.16.4 Neben dem einzahligen Schallschallschutz-Maß R wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert, C angegeben (Rw (C) dB, zum Beispiel: Rw 37 (1; -3) dB. Der Korrekturfaktor, C, berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C-Werts erfüllt wird.
- C.16.5 Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Lüftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm 1998 bzw. Immissionsrichtwert der 18 dBmSchV unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhellig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN15680:2020-06 zu beachten.
- C.16.6 An Tiefgarren werden folgende Anforderungen gestellt:
- Bei mechanischer Entlüftung ist diese über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- Bereiche der TG unter der privaten Verkehrsflächen müssen die Belastung durch Rettungsfahrzeuge im Stand und in Fahrt tragen können.

- Größtkräuter**
- Corylus avellana Gew. Hasel; • Crataegus monogyna Enggrüflicher Weißdorn;
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen; • Malus sylvestris Holz-Äpfel; • Mespilus germanica Echte Mispel
- Sonstige Sträucher**
- Cornus mas Kornelkirsche; • Cornus sanguinea Hartweigel;
 - Rosa rugosissima Wein-Rose; • Rhamnus cathartica Kreuzdorn; • Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Einfriedungen**
- Bäume 2. Wuchsortung**
- Acer campestre Feld-Ahorn; • Carpinus betulus Hainbuche; • Prunus avium Vogel-Kirsche;
 - Sorbus aria Mehlsäure; • Sorbus domestica Speierling; • Ulmus minor Feld-Ulm;
 - Obstbäume: Kalkapfel, Birnen
- Größtkräuter**
- Acer campestre Feld-Ahorn; • Carpinus betulus Hainbuche;
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster; • Taxus baccata Eibe
- C.22.8 Baum Bestand

- C.16.7 Die Abdeckungen der Regenwasserabläufe vor der Tiefgarrenein- und -ausfahrt müssen lüftungsmäßig ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusssechseleplatten).
- C.17 Wasserwirtschaftliche Belange
- Anfallendes unverschlushtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung o.ä. benutzt werden. Überschüssiges Wasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässervertügelung) der DWA. Für sog. „rain“-Kleingewässer sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
Grundstück für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gewässerschutz nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREGOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erdunabhängigen Benutzung im Sinne der NWTWV (Niederschlagswasserfestleitungsverordnung) mit TREGOW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Bei Tiefgarrenanlagen sind Flächen für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden versiegelten Flächen freizuhalten.
Gemäß LfU-Merkblatt 4.3/15 mit zugehörigem Schreiben in Anlage 1 sollte die Tiefgarre ordnungsgemäß entsprechend der Fahrzeugbelastung der Flächen entwässert werden. Hierzu sind die DIN Normen 18195 und 18533 zu beachten, ein wasserdichter Boden grundsätzlich zu empfehlen und das Abtropfwasser in Verdunstungsrinnen zu sammeln. Tiefgarrenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarre muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdurchlass).
- C.18 Bodenschutz
- Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verödung zu schützen (§ 202 BauGB).
- C.19 Versorgung und Entsorgung
- Vier- und Entschlammungsanlagen dürfen oberhalb noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überfland werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
Für den rechtlichen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauamt und anderer Versorgungsanbieter ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
Für Kulturbauerschichten dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- C.20 Müllfahrzeuge sind auf der privaten Verkehrsfläche nicht zulässig.
- C.21 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungetriggerte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, in der aktuellen Ausgabe.
- C.22 Grünordnung
- C.22.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVB1, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die gem. Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- C.22.2 Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil „Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
Einrigeln in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelnezzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.
- C.22.3 Es ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächenstellungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.
- C.22.4 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen:
Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³
Bäume II. Ordnung (mittelsgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 - 20 m³
Obstbäume: 13 - 18 m³
- C.22.5 Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel/Pole) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen
- C.22.6 Mindestpflanzgrößen:
Bäume 1. Wuchsortung: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
Bäume 2. Wuchsortung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 3. Wuchsortung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: versetzt Sträucher 60-100 cm
- C.22.7 Zur Begrünung sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsortung
- Acer platanoides Spitz-Ahorn; • Fagus sylvatica Rot-Buche; • Quercus robur Stiel-Eiche;
 - Tilia cordata Winter-Linde
- Bäume 2. Wuchsortung**
- Acer campestre Feld-Ahorn; • Carpinus betulus Hainbuche; • Prunus avium Vogel-Kirsche;
 - Sorbus aria Mehlsäure; • Sorbus domestica Speierling; • Ulmus minor Feld-Ulm;
 - Obstbäume: Kalkapfel, Birnen
- Größtkräuter**
- Corylus avellana Gew. Hasel; • Crataegus monogyna Enggrüflicher Weißdorn;
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen; • Malus sylvestris Holz-Äpfel; • Mespilus germanica Echte Mispel
- Sonstige Sträucher**
- Cornus mas Kornelkirsche; • Cornus sanguinea Hartweigel;
 - Rosa rugosissima Wein-Rose; • Rhamnus cathartica Kreuzdorn; • Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Einfriedungen**
- Bäume 2. Wuchsortung**
- Acer campestre Feld-Ahorn; • Carpinus betulus Hainbuche;
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster; • Taxus baccata Eibe
- C.22.8 Baum Bestand

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Gemeinde Unterschleißheim hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Carl von Linde Straße" nach § 13a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... bis ... wurde mit Begründung öffentlich ausgestellt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

4. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

5. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... erfolgte am ... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan in der Fassung vom ... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Unterschleißheim, den

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleißheim - T 089 3101 009 - 0

Projekt

Bebauungsplan
Nr. 158 - Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße

Planinhalt

Bebauungsplan

Maßstab

1:500

Datum

24.01.2022

gepl. 12.09.2022

Übersichtplan M 1:500

Architekt

FINAL
Flora & Lindner Part mbH
Neureutherstr. 28 Rügegebäude
80799 München
info@finalarchitektur.com
www.finalarchitektur.com

Kristiane Flores, Architektin Stadtplanerin BYAK