



LAGEPLAN M 1:500

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 Vollgeschosslinien
A.2 Verkehrsflächen		
A.2.1		öffentliche Verkehrsfläche
A.2.2		öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Angaben in Metern, z.B. 3,50 m
A.2.3		Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
A.2.4		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Angaben in Metern, z.B. 2,00 m
A.2.5		Zweckbestimmung: Eigentümernweg
A.2.6		Straßengrenzlinie
A.2.7		Einfahrtsbereich
A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise		
A.3.1		allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B. WA1
A.3.2		Baugrenze
A.3.3		maximal zulässige Grundfläche in m ² , z.B. 227m ²
A.3.4		maximal zulässige Geschossfläche in m ² , z.B. 583m ²
A.3.5		maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
A.3.6		offene Bauweise
A.3.7		nur Einzelhäuser zulässig
A.3.8		maximal zulässige Wandhöhe, z.B. WH1
A.3.9		Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
A.3.10		Festsetzungen in Metern z.B. 1,50 m
A.3.11		Tiefgarageneinfahrten
A.3.12		Feuerwehrzufahrt
A.3.13		Gemessene Kote, 472,01 m ü NN

A.4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten		
A.4.1		Flächen für öffentliche Stellplätze
A.4.2		Flächen für private Stellplätze für WA1 und WA2
A.4.3		Flächen für Zufahrten der Tiefgarage und der Stellplätze Tiefgaragenrampen sind in diesem Bereich nicht zulässig
A.4.4		Tiefgaragenaussenkante
A.5 Grünordnung		
A.5.1		Baum 1. Ordnung, Neupflanzung gem. Pflanzenliste unter B.7.12
A.5.2		Baum 2. Ordnung, Neupflanzung gem. Pflanzenliste unter B.7.12
A.5.3		Gemeinschaftskinderspielfeld zugeordnet der Bebauung im Geltungsbereich mit Altersgruppenangabe z.B. 0 - 6 Jahre
A.6 Immissionsschutz		
A.6.1		Lärmschutzwall intensiv begrünt, Höhe 6m über gemessene Verkehrshöhe nach Festsetzung A.3.14 mit 472,22 m ü NN auf dem Furtweg
A.6.2		Grundrisserichtung Verkehrslärm: An der mit Planzeichen gekennzeichneten Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 sind aufgrund der Schallmindernde des Umspannwerks die Schallschutzzmaßnahmen gemäß B.8.2 zu beachten.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung	
B.1.1	Die Gebiete WA1, WA2 und WA3 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
B.2 Maß der baulichen Nutzung	
B.2.1	Nutzungsziffern
B.2.1.1	GR 486 Maximal zulässige Grundfläche in m ² innerhalb der festgesetzten Räume. (Nach Planzeichen A.3.3)

B.2.1.2 Die höchstzulässigen Grundflächen der Hauptgebäude (WA) sind wie folgt festgesetzt:
WA 1 max. 972 m²
WA 2 und WA 3 max. 3'128 m²

B.2.1.3 Die Überschreitung der in Ziffer B.2.1.2 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch die Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1'222 m² zulässig und im WA 2 und WA 3 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 4'028 m².

B.2.1.4 Die Überschreitung der in Ziffer B.2.1.2 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter OK (Gelände) unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2'375,50 m² und im WA 2 und WA 3 von maximal § 704,50 m² zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Überschreitungen gemäß Punkt B.2.1.3 sind in diese Gesamtgrundfläche einzurechnen.

B.2.1.5 GF 1753 Maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 1'753 m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). (Nach Planzeichen A.3.4)

B.3 Höhenentwicklung und Bauweise

B.3.1 Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhen
z.B. III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Nach Planzeichen A.3.5)
z.B. maximal 3 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

B.3.1.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachstuhl. (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss)
Wandhöhe (§ 19 Abs. 1 BauNVO) im WA 1:
WH1 max. 10,50 m Höhe
WH2 max. 19,50 m Höhe
Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 2:
WH3 max. 9,80 m Höhe
WH4 max. 12,80 m Höhe
Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 3:
WH5 max. 6,50 m Höhe
WH6 max. 9,50 m Höhe

B.3.1.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,30m über der gemessenen Verkehrshöhe nach Festsetzung A.3.13 mit 472,01 m ü NN auf dem Furtweg festgesetzt.

B.3.2 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +0,80 m begrenzt, Abgrabungen auf maximal -0,80 m.

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 Absurzicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe bei WH1 und WH3 um 1,20 m überschreiten.

B.3.5 Bauweise: Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.4 Dächer, bauliche Gestaltung

B.4.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Flachdächer dürfen im dazugehörigen Wohngeschoss als Balkon genutzt werden; Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens zwei Drittel der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dachüberstände sind nicht zulässig.

B.4.2 Die Gebäude sind höhen- und profilliebig im zusammenhängenden Teil auszubilden. Das gilt auch für Baukörper die in mehreren Abschnitten ausgeführt werden.

B.4.3 Vordächer in Funktion von Haustürüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Breite der zulässigen Vordächer darf maximal 2,50m betragen.

B.4.4 Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig; Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig; Die Breite der zulässigen Balkone und Terrassen darf in Summe 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

B.4.5 Erker, Außenterrassen und andere untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Balkone nach B.4.4

B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedlungen 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 und Garagenzufahrten sind in wasserdruckfähiger Bauweise (zur Versicherung des Niederschlagswassers auf den abgetrennten Grundstücken) beispielsweise als Rampenentlage oder Dränpflaster herzustellen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B.5.3 Tiefgaragenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen A.4.4 zulässig.

B.5.4 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- Die Zufahrt der Tiefgaragen müssen im Bereich der mit T gekennzeichneten Flächen liegen.
- Die Tiefgarageabfahrt ist eingehaust auszuführen.
- Die Tiefgaragen müssen eine Erdbevoelung von min. 1,00m erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

B.5.5 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind Abstellplätze nach der Fahrradabstellhaltung der Stadt Unterschleißheim, vom 10.11.2017, vorzuziehen. Der Nachweis der Fahrradabstellplätze ist oberirdisch nur in den festgesetzten Bauräumen gemäß A.3.14 zulässig. Unterirdisch sind Fahrradabstellplätze auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

B.5.6 Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Kinderspielflächen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

B.5.7 Pro EG-Wohnung ist ein Gartengerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 4,0 m² und einer Höhe bis zu 2,30m zulässig.

B.5.8 Müllammelstellen sind nur in die dafür vorgesehenen Flächen zulässig, gemäß A.3.14.

B.6 Verkehrflächen

B.6.1 Auf den privaten Verkehrsflächen sind Fußwege, (Fahrrad-) Stellplätze und Straßenflächen einheitlich und ohne Höhenunterschiede zu gestalten.

B.7 Grünordnung

B.7.1 An den festgesetzten Standorten gemäß A.5.1 sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung in der Mindestpflanzqualität gemäß B.7.10 und B.7.11 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können in der Örtlichkeit um bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen und sind in Nähe von Bestandsbäumen, Gebäuden und befestigten Flächen so abzustimmen, dass die Bäume ausreichend Platz zur Entwicklung von Baumkronen und Wurzeln für die Verfügung haben. Geeignete Baumarten siehe Pflanzenliste „Bäume 1. Ordnung“ unter B.7.12.

B.7.2 Je angelegener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum 2. Ordnung sowie fünf standortgerechte, heimische Solitärgehölze unter zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste „Bäume 2. Ordnung“ und „Sträucher“ unter B.7.12. Obstbäume (Kirsch- oder Apfelsorten) sind bis zu 25 % der erforderlichen Anzahl an zu pflanzenden Bäumen gemäß Pflanzenliste B.7.3 zulässig.

B.7.3 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: Solitär, 3xv. 100-125 cm
Bereits vorhandene Gehölze, die in Art und Pflanzgröße den festgesetzten Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Die Positionierung der mindestens neu zu pflanzenden Bäume darf um bis zu 5 Meter von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten abweichen Neupflanzungen dürfen sich und Bestandsbäume gegenseitig nicht im Wuchs behindern und nicht in Nachbarparzellen durchwurzeln.

B.7.4 Die die Pflanzgebot festgesetzten Neupflanzungen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in den darauffolgenden Planperiode, vorzunehmen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. (Mindestpflanzangaben gemäß Festsetzungen B.7.1 und B.7.2)

B.7.4 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 29 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 21 - 28 m³ (bei 1,2 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

B.7.5 Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in Befallsflächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 20 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzuziehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumstüben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammern- und Bewässerungssysteme, Baumstutzschnee sowie Baumstutzvorrichtungen wie Biegel, Poller oder Bewässerungshilfen, die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

B.7.6 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh-/ Fahrfahrflächen, Terrassen, Gartengerätehäuser oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen und einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Für eine Befliegung können hier auch Ziersträucher verwendet werden. Die Gestaltung von Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Belegen ist unzulässig.

B.7.7 Zur Begrünung sind klimatorientierte Arten gemäss der gültigen Freiflächen- und Gestaltungsatzung zu verwenden.

B.7.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Gesetzblatt zum Bundesgesetz, Strauchen usw.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. 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 Bebauungsplans zu ersetzen.

B.7.9 Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim, die DIN 18520 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS- LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 1: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelzuchtzeit (i. März bis 31. September) vorgenommen werden.

B.7.10 Für eine artypische Entwicklung, Langlebigkeit und geringen Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorgesehen:
Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m³
Bäume III. Ordnung (Kleimbäume bis 15 m Höhe): 13 - 20 m³

B.7.11 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 1. Wuchsstadium: Hochstamm oder Solitär, Stammumfang mind. 20-25 cm, mind. 4xv., mDb, aewS
Bäume 2. Wuchsstadium: Hochstamm oder Solitär, Stammumfang mind. 18-20 cm, mind. 3xv., mDb, aewS
Bäume 3. Wuchsstadium: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3xv., mDb
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, mind. 3xv., mB
Straucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

B.12 Pflanzen

Bäume 1. Wuchsstadium
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn; Ginkgo biloba - Fächerblattbaum; Lindendendron tulipifera - Tulpenbaum; Platanus hispanica - Platanen; Pinus sylvestris - Wald-Kiefer; Föhre; Quercus robur - Stiel-Eiche; Quercus petraea - Trauben-Eiche; Quercus cerra - Zier-Eiche; Quercus frainetii - Ungarische Eiche, italienische Eiche; Quercus robur - Amerikanische Rot-Eiche; Robinia pseudacacia - Robinie; Scharnkeide; Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde; Tilia europaea Pallis - Kaiser-Linde; Tilia platyphyllos - Sommer-Linde; Tilia tomentosa "Brabant" - Silber-Linde

Bäume 2. Wuchsstadium
Acer campestre in versch. Sorten - Feld-Ahorn; Acer monspessulanum - Französischer Ahorn; Acer rubrum - Rot-Ahorn; Alnus spaethii - Purpur-Erle; Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne; Amelanchier rotundifolia - Echte Felsenbirne; Betula utilis - Himalaya-Birke; Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche; Catalpa bignonioides - Trompetenbaum; Cornus mas - Kornelkirsche; Corylus colurna - Baum-Hasel; Crataegus crus-galli - Hahnenespen-Weissdorn; Crataegus laevigata - Hartriegel; Juniperus communis - Föhre; Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster; Malus communis - Wild-Äpfel; Parrotia persica - Eisenholzbaum; Prunus mahaleb - Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn; Rhamnus frangula - Pulverholz; Rosa canina - Hunds-Rose; Rosa gallica - Essig-Rose; Rosa glauca - Hecht-Rose; Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose; Rosa rubiginosa - Wein-Rose; Rubus idaeus - Himbeere; Rubus fruticosus - Brombeere; Salix caprea - Sal-Weide; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Fläderbeere; Viburnum lantana - Woliger Schneeball; Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Großsträucher und Sträucher
Berberis vulgaris - Berberitze; Buddlejia davidii - Sommerleier; Cornus mas - Kornelkirsche; Cornus sanguinea - Roter Hartriegel; Corylus avellana - Haselnuß; Cotoneaster dielsianus - Graue Felsenrosen; Crataegus laevigata - Zweigflügler Weissdorn; Crataegus monogyna - Eingriffliger Weissdorn; Eucunomy europaea - Pfaffenblume; Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hölle; Ligustrum vulgare - Liguster; Lonocera caerulea - Blaue Heckenkirsche; Lonocera xysticum - Heckenkirsche; Malus communis - Wild-Äpfel; Parrotia persica - Eisenholzbaum; Baum-Scheibhasel; Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn; Rhamnus frangula - Pulverholz; Rosa canina - Hunds-Rose; Rosa gallica - Essig-Rose; Rosa glauca - Hecht-Rose; Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose; Rosa rubiginosa - Wein-Rose; Rubus idaeus - Himbeere; Rubus fruticosus - Brombeere; Salix caprea - Sal-Weide; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Fläderbeere; Viburnum lantana - Woliger Schneeball; Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Heckenpflanzungen
Acer campestre - Feld-Ahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Fagus sylvatica - Rot-Weiß; Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster; Rainweide; Taxus baccata - Europäische Eibe, Gewöhnliche Eibe

B.8 Immissionsschutz

B.8.1 Der Lärmschutzwall muss eine Höhe von 6 m gemessene Verkehrsflächenhöhe nach Festsetzung A.3.13 mit 472,01 m ü NN auf dem Furtweg aufweisen.

B.8.2 Grundrisserichtung Verkehrslärm:
An der Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 sind aufgrund der Schallmindernde des Umspannwerks die Schallschutzzmaßnahmen zu beachten:
- Geeignete Grundrisplanung, die an den genannten Gebäudemäßen in allen Geschossen keine offeneren Fenster- und Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Grundrisplanung nicht an allen betroffenen Bereichen möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verlastete Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht offenerbaue Festvergäserungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).
Im Fall der geplanten Abdeckung des Umspannwerks können die genannten Maßnahmen der Grundrisplanung entfallen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1		Flurstücknummer z.B. Fl.Nr. 1150
C.2		bestehende Grundstücksgrenzen
C.3		geplante Grundstücksgrenzen
C.4		Bestehende Haupt- und Nebengebäude
C.5		Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
C.6		Beabsichtigter Abbau
C.7		Parzellennummer z.B. Parzelle 1
C.8		Spartenverlauf Stadwerke Unterschleißheim
C.9		Spartenverlauf bayernwerk netz

C.10 Erläuterung der Nutzungsschablone

C.11 Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

D.17 Um Vorgeschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vorgeschlüssliche Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, die zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuell wissenschaftlichen Stand entsprechen.

D.18 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwendungen, die Parkplätze, die Wegebeleuchtung und die Terrassenbeleuchtung ausgeleuchtet werden. Eine flächendeckende Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektralen (Naturnaturumfliegen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektenfreundlich sein (ohne kühllichte a.) Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im Privaten- als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale EDS 0 unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs + unter 2.200 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtausfallwinkel 70 Grad nicht übersteigt und die Lichtausfallfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von Full-Cut-Off Laternen erfolgen.

D.1 Die gültigen Satzungen für die Stadt Unterschleißheim sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzuwenden: (Fahrradabstellhaltung - FAbSt, Freiflächen- und Gestaltungsatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungsatzung - nicht abschließende Aufzählung).

D.2 Der Eigentümer muss für Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar sein.

D.3 Bei einer Notwendigkeit der Reduzierung der Dachbegrünungsfläche ist diese im Bauantrag nachzuweisen.

D.4 Altstätten der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Altstätten eigenverantwortlich festzustellen und Verfallsflächen ggf. dem Landratsamt München zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen. Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushub wird auf die FAQ-Liste (https://www.llu.bayern.de/abfall/minnerliche_abfallfaq_bodenaushub/index.htm), sowie die Vortragslisten der Info-Veranstaltung für Kommunen des Bayer. Landesamtes für Umwelt verwiesen: https://www.llu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenaushub/vortragslisten_bodenaushub.pdf.

D.5 Bauwerke sind auftrittsreife; in das Grundwasser eintauchende Gebäude, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

D.6 Die Verwendung erneuerbarer Energien, der Einsatz von Wärmepumpen, sowie die Erstellung von E-Mobilität in der Tiefgarage ist wünschenswert. Bezüglich der Erstellung von E-Mobilität in den Tiefgaragen sind die Bestimmungen des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzuhalten.

D.7 Für eine rechtzeitige Prüfung, ob und wie ein Fernwärmeanschluss der vorgesehenen Gebäudekörper tatsächlich realisiert werden kann, ist eine frühzeitige Abstimmung und Berücksichtigung der Spartenlage der Fernwärme-Hauptleitung (Trassenverlauf) in den Flächen der Straßen-/Wegeerschneidung innerhalb des Baugebietes und einer optimierten gebäudebezogenen Lage der Hausanschlusspunkte für jedes Gebäude erforderlich.

D.8 Die genannten (DIN-) Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung SU zum Bebauungsplan Nr. 165 (Bericht Nr. 213049 / 5, vom 24.02.23) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

D.9 Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälen durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodenerfolge aller Art ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D.10 Immissionsschutz
Den schalltechnischen Festsetzungen liegt die Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213049 / 5 vom 24.02.2023) zugrunde. Im Bauvollzug sind zudem folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:
- Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbebetriebsbelastung sind in den Parzellen 1 und 2 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubeschreibungen vom Juni 2022 einzuhalten.
- Zur Vorseicherung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R w'p es der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die zu erwartenden maximalen Außenlärmpegel in den genannten Parzellen dargestellt.

D.11 Wasserwirtschaftliche Belange
Anfließendes unversuchtes 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 Gewässerverträglichkeit) der DWA. Für separate Starkwasser-Sickeranlagen sind auf einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen wie abfließendes Wasser zu treffen. Grundsätzlich ist für eine getzelte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerversickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und TRENQV (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benützung im Sinne der DIN 19114 (Niederschlagswasserversickerungsordnung) mit TRENQV (Technische Regeln für das schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Bei Tiefgaragenplanungen sind Flächen für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden versickerten Flächen freizuhalten.
Gemäß EU-Merkblatt 4.3.15 sind zugängliche Regen- und Abwassergräben im Bereich der zugänglichen Sparten-trägern schriftlich mitgeteilt wird. Für Kabelausschlüsse dürfen nur marktbäbliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

D.14 Müllfahrzeuge sind auf der privaten Verkehrsfläche nicht zulässig.

D.15 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 ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben ist das "Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Vorgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Ausgabe, in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

D.16 Grünordnung

D.16.1 Für Gehölzschutzzmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotzeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

D.16.2 Die Spielplätze sind gem. DIN 18334 zu gestalten. Im Bereich der Spielplätze dürfen ggf. Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerisches Landesamt 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.

D.16.3 Es ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks- und Bauantrag der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 23.01.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 165 "Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 26.01.2023 nordöstlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgestellt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.

4. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

2. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt:

Stadt Unterschleißheim, den

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

3. Die ubliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2023 erfolgte am

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 4 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2023 in Kraft (§§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stadt Unterschleißheim, den

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleißheim - T 089 310 009 - 0

Projekt

Bebauungsplan Nr. 165

Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs

Planinhalt

Bebauungsplan

Maßstab

1:500

Datum

17.04.2023

Übersichtsplan

FINAL
Floros & Lindner part mbH
Neureuherstr. 26 Rückgebäude
80799 München
info@finalarchitektur.com
www.finalarchitektur.com

Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin BAyK