

SATZUNG

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Michael-Ende-Schule“ für den Bereich zwischen der Raiffeisenstraße im Westen, dem Meschendorferweg im Norden, dem Müller-Guttenbrunn-Weg im Osten und dem Münchner Ring im Süden als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (Teilfläche G1), „Sporthalle“ (Teilfläche G2), und „Bildung + Vereine“ (Teilfläche G3), „Schule“ (Teilfläche G4), „Sport und Spiel“ (Teilfläche G5) sowie „Pausenhof“ (Teilfläche G6).
Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgt eine Konkretisierung der Zweckbestimmungen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Für die Gemeinbedarfsflächen G1, G2, G3, G4, G5 und G6 beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die Wandhöhe von Gebäuden, darf die jeweils mittels Planeintrag baufensterbezogen festgesetzten Wandhöhen gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten. Technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässigen Wandhöhen um bis zu 1,0 Meter überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - In den Gemeinbedarfsflächen werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport und Spiel“ sowie „Pausenhof“ sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: zulässig sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° bezogen auf die Horizontale.
 - Dachaufbauten werden als unzulässig festgesetzt.
 - Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m Metern bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig. Bauliche Einfriedungen sind ohne Zaunsockel auszubilden. Abweichend können Einfriedungen, die als Ballfangzäune erforderlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche G5 mit einer Höhe von bis zu 8,0 Meter bezogen auf die Geländeoberfläche ausgebildet werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Freistaat Bayern festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen**
 - Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die Errichtung oberirdischer Garagen wird als unzulässig festgesetzt.
 - Innerhalb der als Flächen für Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenzufahrt und Müll festgesetzten Flächen FST/TG Zufahrt/Müll sind Fahrradabstellplätze gemäß der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim (Stand:10.11.2017) vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der Gemeinbedarfsfläche G4 sind Tiefgaragenzufahrten ausschließlich innerhalb der Flächen für Fahrradabstellplätze bzw. Tiefgaragenzufahrt festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen dürfen unterbrochen werden.
- Grünordnung**
 - Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von 1 m einzuhalten.
 - Innerhalb der als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen sind 26 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die nördliche Fläche ist zusätzlich mit 24 Sträuchern zu bepflanzen.
 - Innerhalb des Plangebietes sind 20 Bäume oder je Baum 2 Sträucher (mindestens aber 13 Bäume) gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Vorschläge für den Standort sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche G4 sind mind. 60 % der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mind. 20 cm intensiv zu begrünen. Die Intensivbegrünung ist als Rasenfläche mit standortgerechten Stauden und Sträuchern anzulegen. Weitere Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen.
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Sport- und Spielflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Ein-saat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbringung von Herbiziden ist nicht gestattet.
 - Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.
 - Nicht zwingend zu fallende einheimische und standortgerechte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall gemäß der Artenliste zu ersetzen. Erhaltene Bäume können dem Pflanzmaß angerechnet werden.
 - Die innerhalb der Fläche G4 gelegene Linde ist sachgerecht innerhalb der Fläche G6 zu verpflanzen. Ein Standortvorschlag ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Artenliste**
 - Bäume**
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
 - Sträucher**
(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

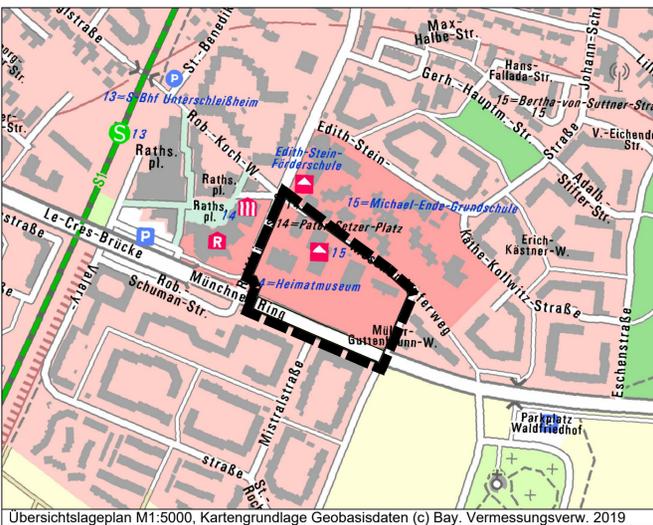
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutthornriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweifloriger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virbunum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
- Immissionsschutz**
 - Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der „18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) einzuhalten.
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
- Wasserhaushalt**
 - Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind, soweit möglich, versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
 - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch über Mulden und Riggeln versickert werden. Eine Versickerung über Schächte ist nicht zulässig. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung der Abstände sind im Einvernehmen des entsprechenden Anlagenbetreibers geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzbereich für Kabel je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt.
- Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 18 WHG einzuholen.
- Die DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereich ist zwischen den Punkte A-B-C-D-E-F-G zugleich Straßenbegrenzungslinie.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschuss vom den Bebauungsplan „Michael-Ende-Schule“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Unterschleißheim, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Michael-Ende-Schule“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Unterschleißheim, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH 12,4 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
-----------	--------------------------
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

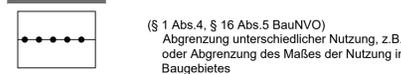
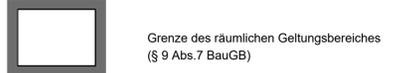
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

G1	Flächen für den Gemeinbedarf mit Nummerierung der Teilflächen
----	---
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

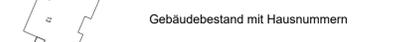
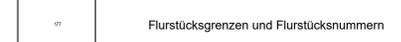
Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Gehölze	Anpflanzen: Gehölze
Großbaumverpflanzung Linde	
- Sonstige Planzeichen**

FST, TG Zufahrt, Müll, St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Scooter, Tretroller und Müll
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



PLANGRUNDLAGE



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



STADT UNTERSCHLEISSHEIM
 Stadt Unterschleißheim
 Rathausplatz 1
 85716 Unterschleißheim

Bebauungsplan "Michael-Ende-Schule" mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1	letzte Änderung: 04.12.2019	Datum der Planfassung: 09.12.2019	Plan Nr.: 983-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Mercedes, Stadtplaner		Planfassung: Vorentwurf	
Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Nadja Skatula		Unterschrift des Planers: TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten	
Pillerseuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USI-kNr. DE315889497		Tel. (0911) 999676-0 Fax (0911) 999676-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	