

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 1 und 9 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA1/WA2/WA3 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - i.B. GRZ 0,50 maximal zulässige GRZ
 - i.B. GFZ 1,34 maximal zulässige GFZ
 - i.B. WH1 (Haus 4) 6,50 m maximal zulässige Wandhöhen WH1, WH2, WH3, WH4, WH5
- Bauweise, Baugrenze**
 - Baugrenze
- Grünordnung**
 - Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen, Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuschen und Kinderspieltische sind außerhalb der Baugrenze zulässig
 - öffentliche Grünflächen
 - Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, die genaue Verortung ist im Zuge der Freiflächenplanung zu definieren
- Sonstiges**
 - Umgrenzung von Flächen für **Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftsfaragare WA1, WA2, WA3**
 - TG-Rampenanbauwerk, gemeinschaftliche Zufahrt für die eigenständigen Tiefgaragen WA1 und WA2
 - GA Fläche für Garage
 - 2 ST Fläche für private Stellplätze für WA1
 - Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsnetz - GFL - zu Gunsten von Anwohnern und öffentlichen Versorgungsunternehmen belastet ist.
 - Maßzahl in m
 - FD Flachdach
 - Höhenmaßzahl neue Geländehöhe in m ü. NN
 - OK Gel. 473,25 Höhenmaßzahl Fertigfußboden in m ü. NN
 - Fußweg, öffentlich
 - Fläche für Trafostation
 - Abtrennung unterschiedlicher Wandhöhen
 - Abtrennung Teilbaugebiete
 - baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 30 dB $R_{w,ext}$
 - baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 35 dB $R_{w,ext}$
 - baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 40 dB $R_{w,ext}$
 - Unfallrisikofreiheit von Fenstern, die zur Raumbelüftung erforderlich sind; Raumlüftung über alternative Maßnahmen; gemäß Schallschutzrichtlinien gemäß § 9 (2) der Satzung
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg
 - Fläche für Gemeinschaftsstellplätze WA1, WA2
 - Sonderbaumraum für Treppenaufgänge und Aufzugsanlagen
 - Rampenanbauwerk
 - Terrasse
 - Balkon
 - Vordach

Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- TG-Rampe
- Bestehendes Gebäude
- Einfahrtsbereich
- Baum zu fällen
- Nutzungstabelle
- Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m ü. NN
- Grundstücksgrenzen
- FLNR Flurnummer
- Wald i.S.d. BayWaldG
- Baumschutzplan

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Gebiet wird als WA1, WA2, WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird für WA1 - WA3 als Maß in Form einer GRZ und GFZ festgesetzt. Die max. höchstzulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

WA1	GRZ	maximal	1,25
WA2	GFZ	maximal	1,35
WA3	GFZ	maximal	0,50
- Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.**
- Höhenentwicklung und Abstandsflächen**
 - Es werden folgende maximale Wandhöhen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB) bis OK Arkia festgelegt:

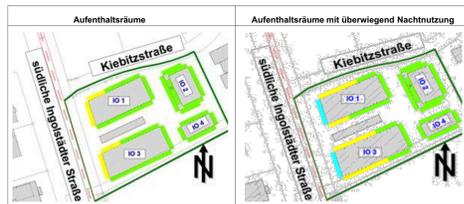
Haus 1	WH1	max. 9,50 m	Bereich Trepperräume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
Haus 2	WH1	max. 9,50 m	
Haus 2	WH2	max. 6,60 m	
Haus 3	WH1	max. 9,50 m	Bereich Trepperräume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
Haus 4	WH4	max. 13,50 m	
Haus 4	WH2	max. 6,60 m	
Haus 4	WH3	max. 3,60 m	
TG-Rampe	WH5	max. 3,20 m	
- Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.**
- Sofort die Dachflächen für Gemeinschaftsanlagen genutzt werden, können die Trepperräume und Aufzugsanlagen über die letzte Geschossebene hinausgeführt werden und die Dachflächen um 4,00 m überragen. Weitere technisch erforderliche Dachaufbauten (Belüftungseinrichtungen, Klimatisierungseinrichtungen und bepflanzenbare Hochbeete) dürfen die zulässige Wandhöhe um 1,5 m überschreiten.**
- Die notwendigen Absturzschutten für Flachdächer dürfen die Wandhöhe um 1 m überschreiten.**
- Bauliche Gestaltung**
 - Es sind nur Flachdächer zulässig.
 - Die Flachdachflächen sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtfläche von 10 cm vorzusehen. Glasflächen sind zulässig sofern diese nicht mehr als 10% der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen. Im Bereich der von den Hausgemeinschaften genutzten, Dachterrassen sind auch Pflanzenbeläge, Kesselflächen und die Aufstellung von Pflanztrögen und Hochbeeten zulässig.
 - Flächen für notwendige technische Anlagen (Dachaufbauten, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.
 - Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m Tiefe auf 10 der Hauslänge überschreiten.
 - Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,25 m und einer max. Einzellänge bis zu 6,85 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
 - Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer max. Einzellänge von 7,00 m auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen**
 - Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuser und Kinderspieltische sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Pro EG-Wohnung ist ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe bis zu 2,30 m außerhalb der festgesetzten Baugrenze und innerhalb der zu begrünenden Fläche zulässig.
- Einfriedungen, Leitungsführung**
 - Zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden, Westen und Osten, sind stollenartige Stabtriebräume bzw. Gabionenwände bzw. Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugspunkt ist die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche anzusetzen.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung**
 - Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art. 47 BayBO, i.V.m. GaStellV zu ermitteln.
 - Die Decke der Tiefgarage oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche ist mit durchwurzelbaren Überschlütlungen (Mindeststärke 1,0 m) zu überdecken.
 - Die Tiefgaragenabfahrt ist eingehaut auszuführen. Die Einhausung ist auf einer Tiefe der 1,5-fachen Tordagonale absorbierend auszuführen (Decke und Seitenwand), Absorptionsgrad des Materials $\alpha_a \geq 0,5$
 - Die Dächer von Tiefgarageneinhausungen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtfläche von 10 cm vorzusehen.
 - Die Tiefgaragenrampe und deren Überdachung ist auch in den Wohngebäudebestandsflächen zulässig.
- Stellplätze für Fahrräder**
 - Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim Stand 10.11.2017 zu ermitteln. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb der festgesetzten Bauums und innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

§9 Schutz vor Verkehrs- und Geruchslärm

(1) Bauschalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bauschalldämm-Maß R_w erreichen:

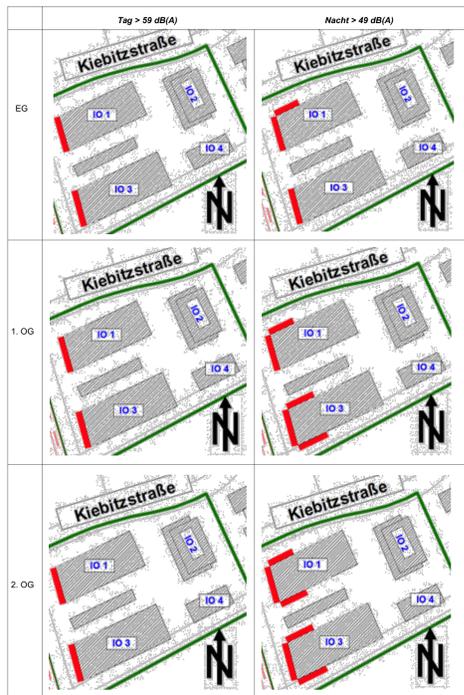
- Planzischen $R_{w,plan} = 30$ dB
- Planzischen $R_{w,plan} = 35$ dB
- Planzischen $R_{w,plan} = 40$ dB



(2) Grundrientierung (Architektonische Selbsthilfe):

Zum Beleben notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzischen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer). Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

- Das der Raum ein zum Lüften getriggertes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- oder
- b. Falls vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Scheibelen in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckunterseite absorbierend auszuführen.
- c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.



§10 Öffentliche Grünflächen und Grünflächen des Baugrundstücks

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Öffentliche Verkehrsraum sind vier Straßenbäume (Aaleebäume) 1. Ordnung zu pflanzen. Sonstiges Straßenbegleitgrün, eine etwaige Unterpflanzung der Straßenbäume und etwaige Entwässerungsrinnen sind als art- bzw. blütenreiche Mischpflanzung anzulegen.
- Baugrundstücke**
 - Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Baufeldes wird ein Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche als zu begrünen festgesetzt. (Vgl. §4(3)) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind für eine intensive Begrünung vorzubereiten und zu begrünen. Es sind mind. 2 (Haus 1) bzw. mind. 1 (Haus 2) Bäume 1. Ordnung in Pflanzenartenreife zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie zur Parzellierung der Freiflächen werden heimische Gehölze durch Anweisung festgesetzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Flachdächer und die Tiefgarageneinhausungen ebenfalls zu begrünen. Fassaden und Gartenwände sind extensiv zu begrünen. Um die Durchgrünung dauerhaft zu sichern, sind alle Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung zu ersetzen.
- Neupflanzungen - Pflanzentabelle:**
 - Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämmle 4kv, SU 20 bis 25 cm, mDb.
 - Spitz-Ahorn
 - Acer platanoides
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämmle 3kv, SU 18 bis 20 cm, mDb.
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus aria
 - Sorbus domestica
 - Ulmus
 - Obstbaum - Hochstämmle in lokaltypischen Sorten z.B. Apfel: Graventener, Roter Berlepscher, Roter Boskoop Birne: Güte Güte, Güte Lutea
 - Größtflächler: Sol. 4kv, 250-300
 - Corylus avellana
 - Malus sylvestris
 - Mespilus germanica
 - Pyrus communis
 - Salix caprea mas
 - Sonstige Sträucher, Pflanzqualität: vStR, 3-4 Tr, 100-150
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Crataegus monogyna
 - Eucynurus europaeus
 - Lonicera vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Rosa rugosa
 - Viburnum lentana
 - Kornelkirsche
 - Einfrüchtiger Weißdorn
 - Europäisches Pfaffenblütchen
 - Gemeiner Liguster
 - Gemeine Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Kreuzdorn
 - Hornrose
 - Weißrose
 - Apfelrose
 - Wolliger Schneeball
- Einfriedungen:
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Ligustrum vulgare
 - Taxus baccata
 - Elbe
 - Sonstige Wildsträucherhecken aus der Artenliste sonstige Sträucher.
- Kletterpflanzen:
 - Clematis vitiflora
 - Humulus lupulus
 - Lonicera caprifolium
 - Wilder Wein
 - Rubus fruticosus
- Waldrebe
- Hopfen
- Weißer Geleebelber
- Wilder Wein
- Brombeere

Mindestanforderung an die Dachbegrünung
10 cm Einschnittbau (Vegetationsstrag-, Filter- und Dränschicht) mit Ansaat von Sedum-Sprossen.

§11 Öffentliche Verkehrsfläche

- Die Gehwege sind mit Betonpflaster, die Parkbuchten wasserdurchlässig mit Rasenpflaster zu belegen.

§12 Befestigte Flächen

- Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wassergebundene Beläge zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

§13 HINWEISE

- Auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden. Die derzeit gültige Baumschutzverordnung, 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 jeweiligen Fassung sind zu beachten.
- Für Großlärme ist ein mindestens 24 m² großer, durchwurzelbarer Bereich anzustreben.
- Umgang mit Niederschlagswasser: Unverschlushtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) ist zu versickern. Die Entwässerungskonzepte für Baugelände sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt bzw. den Grundwasserschutz sicherstellen.
 - Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
 - Beschränkung der Flächenverfestigung auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Begrünung von Dächern
 - Regenrinnen und -zisternen
 - Oberflächliche Regenwasserableitung
 - Rückhaltebecken
 - Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)
- Es ist eine breittafelige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Regenwirkung der beiden Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Stellenstreifen, Mulden, Schottergärten).
- Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerunterschiede) der DWA.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserreinstellungsverordnung (NWFFwV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRFENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschlushten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauverwer ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFFwV anzuwenden ist.
- Altlastverdachtsflächen: Sollten bei den Auswertungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Wassergefährdende Stoffe: Sollten bei der Umgebung mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlageneingriff - Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.
- Bodenschutz: Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen mit wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Abwasserbeseitigung: Einleiten von nicht hauswasserentlasteten Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.
- Zu Bauwahrhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie aufreissbar und wasserrecht bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HGW) auszuführen werden.
- Bei der Entwässerung von Metallblech ist zu beachten: Untersuchungen belegen im allfälligen Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier eben falls eine breittafelige Versickerung über die belebte Oberbodenzone. Die Freisetzung erfolgt bei metallischer Dachneigung oder Dachflächenanteilen von mehr als 50 m² in diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.
- Denkmalschutz:
 - Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DArch bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.
 - Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen.
 - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archaische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodenkörper durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation (DokuArch) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - Mit den bauspezifischen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodenkörper sachgerecht freigelegt, dokumentiert und gelagert wurden.
 - Die Untere Denkmalbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 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 der Baubegleitung der Bauteile Fassung umzusetzen und zu beachten.
 - Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um die Anforderungen nach DIN 4109-1:2015-07 unter Beachtung des Verkehrslärm-Progresshorizont 2035. Neben dem einzeitigen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bautäulen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert C_w angegeben (R_w(C_w)dB, zum Beispiel: R_w 37(-1;-3) dB). Der Korrekturwert C_w 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_w -Werts erfüllt wird.
 - Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionswert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonalartig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45688-2013:09 zu beachten.
- Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im süd. Biotop als Ausgleich der wegfallenden Bäume auf dem Grundstück (Ersatzquartiere). Die vorerwähnten Höhen werden durch je 3 Nistkästen für Vögel (Star) und Fledermäuse ersetzt. Im Zuge der Eingabebegleitung sind geeignete Vorkühler für geeignete Brutplätze für an Gebäuden bindende Arten vorgesehen werden können. Dies sind insbesondere Quartiere für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermausarten.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektralen (Natriumdampfpannen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schirmen (ohne Kühlschlitze o. 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 LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.200 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von „Full-Cut-Off“ Laternen erfolgen. Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen auf 10% reduziert.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengehaltungsplan vorzulegen.
- Tiefgaragenböden sind Flüssigkeitsundurchlässig auszubilden, um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu verhindern.
- Die Tiefgarageneinhausungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu lagern bzw. in lärmärmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungslos aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abblühdungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Das Tor der Tiefgaragen- und -Ausfahrt muss dem Stand der Lärmreduzierungs- und -Ausfahrtstechnik entsprechen.
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragen- und -Ausfahrt ist lüftungsausschlüssig (z.B. mit verschränkten Gussessenteilen) oder gleichwertig.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtemissionen außerhalb der Fahrzeugzone vermieden wird.
- Dächer sind als stabile Dachkonstruktionen auszuführen, um der abstrakten Gefahr von Windbruch des nahgelegenen Waldbestandes entgegenzukommen.

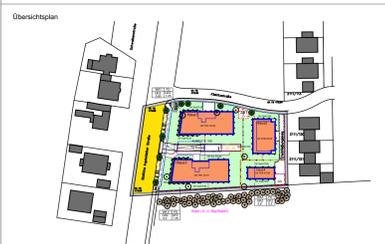
Entwurf



Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim · fon 089-31000-0 · fax 089-31037-05

Projekt: Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 154 - Wohngebiet südliche Kiebitzstraße



Planjahr: Maßstab: Datum:

Bebauungsplan: 1:250 20.08.2020

Architekt: HOFMEIER Landschaftsarchitekt

Grüplan Gesellschaft für Freiflächenplanung mbH

Bürgerstraße 57 85384 München

Prinz Ludwig Straße 48 85384 München

Telefon: +49 89 189 33 66 0

Email: info@gruplan-gmbh.de

Web: www.gruplan-gmbh.de

Werner Hofmeier Alfons Neumair

bh = 1189 x 841 A0