

Füllschema der Nutzungsschablone

2719:1987 zu berechnen. Der Innenraumpegel der Wohnraumlüftung ist auf = 25 dB(A) zu begrenzen. D.3.6 An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird zur Optimierung der Schalldämmung entlang der ersten 10 oberirdischen Stellplätze südlich der TG Rampe eine 1,50 m hohe Wand als Abschirmung festgesetzt. D.4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) D.4.1 Höhenlage der Gebäude: Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird wie folgt festgelegt: WA 2,4 und 7 WA 1,3 und 8 D.4.2 Dachflächen D.4.2.1 Dachform Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdächer auszubilden Die Firstseite hat entlang der Längsseite der Gebäude zu verlaufen. Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden, sowie die umlaufenden Flächen im obersten Geschoss der Hauptgebäude, sind als Flachdach auszubilden. D.4.2.2 Walmdächer: Dachneigung: 7° – 15° Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang max. 0,60 m Dachdeckung Ziegel bzw. Blechdeckung, Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden im WA 5 und WA 6, sowie die umlaufenden Flächen im obersten Geschoss der Hauptgebäude sind als Flachdach auszubilden. Flachdächer sind bezogen auf deren Gesamtfläche auf mindestens 60% der Dachfläche zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm durchwurzelbaren Substrataufbau. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind davon ausgenommen. D.4.3 Erschließungsflächen und Stellplätze Wasserundurchlässige Belagsflächen sind nur für die Haupterschließungswege wie Wohnwege, Stellplatzerschließung sowie Tiefgaragenzufahrten auf dem Grundstück zulässig. Feuerwehrzufahrten. Stellplätze und ähnliche Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen) herzustel-D.4.4 Einfriedungen D.4.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung und als Stabgitterzäune zulässig. Die Höhe darf 1,00 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. D.4.4.2 Einfriedungen zu den Grünflächen unter B.5.2. und zwischen den sondergenutzten Gartenanteilen sind aus Naturholz mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäunen oder Maschendraht hinterpflanzt jeweils ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. D.4.4.3 Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu verwenden. D.5. Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

D.5.1 Baumstandorte D.5.1.1 Auf unterbauten Flächen des Grundstücks Die durchwurzelbare Substratstärke der jeweiligen Baumstandorte ist auf einer Mindestfläche von 10 m² mittels Bodenmodellierung oder baulicher Aufkantung auf 120 cm zu erhöhen. D.5.1.2 in Fahr - und Parkplatzflächen Die Mindestgröße der spartenfrei zu haltenden Baumgruben muss 12 m² betragen. Diese sind mit Baumsubstrat A (nicht tragfähig) gemäß ZTV-Vegtra-Mü (ZTV Vegetationstragschichten München) zu verfüllen. Die Mindestbreite der Baumgruben muss 3 m betragen. Kann dies nicht eingehalten werden, so ist dies über eine befahrbare Bauscheibe sicher zu stellen. Die Mindesttiefe in nicht unterbauten Bereichen muss 1,50 m betragen.

max. 471, 25 m.ü.NN max. 471,50 m.ü.NN

max. 471,75 m.ü.NN

Bäume und Sträucher zu pflanzen Bei den unter 5.1.1 und 5.1.2 genannten Baumstandorten sowie auf Grünflächen, die nicht in die Festsetzungen 5.1.1, und 5.1.2, fallen, sind geeignete Arten und deren Sorten aus der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter neuester Fassung (Arbeitskreis "Stadtbäume" der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag) zu pflanzen Dazu gehören insbesondere folgende Arten: Bäume 1. Wuchsordnung (großkronige Bäume): Quercus cerris Zerr-Eiche Robinie Robinia pseudoacacia Silber-Linde Tilia tomentosa <u>nittelkronige Bäume)</u> Bäume 2. Wuchsordnung

Purpur-Erle

Spitzahorn

Alnus x spaethii

Acer platanoides

+ 3dB(A) erhöht werden, wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um

+ 5 dB(A) erhöht werden, wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).

Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Stadt-Linde Tilia cordata 'Greenspire' <u>einkronige Bäume):</u> Bäume 3. Wuchsordnung (Kegel-Feldahorn Acer campestre -Elsrijk-Zierapfel 'Evereste' Malus 'Evereste' Malus tschonoskii Scharlach-Apfel kleinkronige Winter-Linde Tilia Cordata 'Rancho' Sträucher: Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss Weißdorn Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum Hunds-Rose Rosa canina Sal-Weide Salix caprea Purpur-Weide Salix purpurea Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Mindestpflanzqualität aller Bäume: Sol., 5xv, mDb StU 25-30.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen. Eine zweijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

Mindestpflanzqualität aller Sträucher: 2xv, oB, H 60-100.

D.5.3 Private (sondergenutzte) zu begrünende Fläche Des weiteren sind die privaten (sondergenutzten) zu begrünenden Flächen als Rasenflächen, Strauch - oder Staudenpflanzungen auszubilden und mit einem Flächenanteil von 20% ebenfalls sowohl mit Arten des unter Punkt D.5.2 aufgeführten Pflanzmaterials als auch mit heimischen Obstgehölzen und Ziersträuchern zu bepflanzen.

Die notwendige Schalldämmung der einzelnen Bauteile ist gemäß Formel (7) nach VDI D.5.4 Tiefgaragenüberdeckung Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten F) Verfahrenshinweise der Tiefgaragen einschließlich konstruktivem TG-Deckenaufbau soweit unter Geländeniveau abzusenken, dass die Mindesthöhe für die durchwurzelbare Substratschicht 80 cm beträgt.

> Oberbodenschutz Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

D.6.1 Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 36 a "An der Alexander-Pachmann-Straße" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36.

E) Hinweise durch Text:

Regenwassernutzung und -versickerung

Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Wegen der geländenahen Grundwasserstände ist grundsätzlich eine oberirdische Versickerung über begrünte Flächen und Mulden vorzusehen. Ist eine unterirdische Versickerung unumgänglich, sind nur oberflächennahe Rigolen (ca. 1 m unter natürlichem Gelände) zulässig. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 verwiesen.

Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfre ien Schutzschicht versehen sein.

Bei unbeschichteten Metalldachanteilen von > 50 m² (kupfer-, zink- oder bleigedeckt) ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben, sofern nicht eine Vorreinigung über die belebte Oberbodenzone erfolgt. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

kenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes München liegt das HHW bei ca. 0,70 m bis 1 m unter

natürlicher Geländeoberkante. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen

E.2. Grundwasserverhältnisse Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei höchsten Grundwasserständen (HHW) damit zu rechnen, dass Bauteile der Gebäude in das Grundwasser reichen. Nach Er-

müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Bauteile der Gebäude, einschließlich der Tiefgarage, die in das Grundwasser reichen, sind bis auf ein Niveau von HHW +0,30 m auftriebssicher und wasserdicht, entsprechend den geltenden Vorschriften, auszuführen. In der Tiefgarage auftretendes Schlepp- bzw. Schmelzwasser kann aufgrund der geringen Mengen in Verdunstungsrinnen aufgefangen und ggf. ordnungsgemäß entsorgt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeschlossen werden können, sind auf der Grundlage des BbodSchG, der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.

Trinkwasserversorgung Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf Art. 58 WHG hingewie-

Trinkwasserleitungen Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zwischen Wasserleitungen und Baumpflanzungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Freiflächengestaltungsplan Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Planung ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauf-

E.7. Baumbestand und Ersatzpflanzungen Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand, sowie die Ersatzpflanzungen, sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen

E.8. Nutzung regenerativer Energien Das Planungsgebiet ist in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarwärme, Photovoltaik, Energiegewinnung aus Kraft-Wärmekopplung und Erd-

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt dabei den Ausbau des örtlichen Geothermienetzes (Erdwärme) als klimapolitisches Ziel. Nähere Bestimmungen zum Anschluss an das Versorgungsnetz der Geothermie werden von der Stadt durch Aufstellung einer Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang gem. Art 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in Verbindung mit § 16 des EEWärmeG geregelt.

E.9. Verwendung PVC-freier Materialien Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.

E.10. Bewertung Artenschutz Auf dem Planungsgebiet befindet sich Gebäudebestand sowie Gehölzbestand. Ein Großteil des Gehölzbestandes, insbesondere an den Grundstücksgrenzen, kann erhalten werden. Nicht erhaltbarer Gehölzbestand wird durch umfangreiche Neupflanzungen ersetzt. Aufgrund der Nutzung des Gebietes und der Siedlungsumgebung wird nicht davon ausgegangen, dass auf der Fläche nach FFH-RL geschützte Arten, sowie nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten vorkommen. Durch den teilweisen Erhalt des Gehölzbestandes bleiben zudem auch mögliche Bruthöhlen und Nistplätze weiter erhalten. Genauere Angaben sind in dem Bericht zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange vom Büro Schwaiger und Burbach vom 06.04.2011 enthalten, der auch der Begründung dieses Be-

E.11. Bodenfunde Im Planungsgebiet werden wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler vermutet. Aufgrund der gesetzlich verankerten Vorgehensweise muss vor Beginn der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG der Oberbodenabtrag beim Landesamt für Denkmalpflege angezeigt und entsprechende Grabungen koordiniert werden. Grundsätzlich sind Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen unverzüglich der Unteren

Denkmalbehörde zu melden. E.12. Sonstiges

bauungsplans mit beigelegt wird.

Die schalltechnische Untersuchung 296-2010 Bericht 01 vom 05.02.2010, die Anlage 2-2 Zugzahlen sowie die schalltechnische Untersuchung 296-2011 SU Stellungnahme Parkplatz vom 07.10.2011 des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH werden der Begründung dieses Be-

bauungsplanes mit beigefügt. Der Baumbestandsplan des Vermessungsbüros Karner Ingenieure GmbH vom 21.01.2011 wird der Begründung dieses Bebauungsplanes mit beigefügt.

F.1 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.7.10 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.5.11. bis 29.6.11. durchgeführt.

Unterschleißheim, den 22.6. 2012 1. Bürgermeister

Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom M.Z.M. wurde die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.8.11 bis 20.9.11 durchgeführt.

Unterschleißheim, den 22.6. 2012 1. Bürgermeister

Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.6.11. wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die emeute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 28. 15. 16. durchgeführt.

Unterschleißheim, den 22.6. 2012 1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom M.G. A. den Bebauungsplan Nr. 36 a gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.12 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung von

Unterschleißheim, den 29.6. 2012 1. Bürgermeister

Unterschleißheim, den 22.6-2012 Rolf Zeitlei

1. Anderung Bebauungsplan Nr. 36 a "An der Alexander-Pachmann-Straße!

Stadt Unterschleißheim TEL: 089/31009-0 85716 Unterschleißheim, Rathausplatz FAX: 089/3103705 **PLANUNG** GOSSNER Planungsbüro GmbH TEL: 08131/706222 FAX: 08131/706299

85221 Dachau - Pacellistraße 13 Bebauungsplan | PLANBEZEICHNUNG LEISTUNGSPHASE Plandarstellung Satzung PLANUNGSPHASE 19.07.2010 - Einarbeitung der Behandlungs-vorschläge der Stellungnahmen und Anre-gungen aus der öffentlichen Auslegung

11.07.2017 und 17.10.2011 - Einarbeitung de Behandlungsvorschläge der Stellungnahmen u Anregungen aus der erneuten öff Auslagung 09.11.2009 Aufstellungsbeschluss

GEZ. GOP INDEX $H/B = 594.0 / 1160.0 (0.69m^2)$

ÄNDERUNGEN

DATUM 21.06.2012