



STADT  
**UNTERSCHLEISSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 141  
mit integrierter Grünordnung**

**nördlich der Neufahrner Straße**

**SATZUNG**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Landschaftsarchitekt:

dipl.ing. (fh.) franz xaver ratzinger  
römerstraße 7, 85414 kirchdorf  
tel: 08166/ 992591 fax: / 992592

Fassung vom: 13.12.2010

geändert am: 11.07.11/ 10.12.12  
**18.03.2013**












## Stadt Unterschleißheim


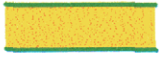

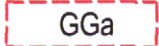




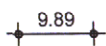
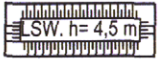
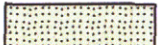
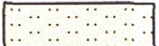




### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrner

umfassend die Fl.Nr. 1090 Teilfl., Fl.Nr. 1090/1 Teilfl., Fl.Nr. 1091, Fl.Nr. 1091/1, Fl.Nr. 1091/2, Fl.Nr. 1091/3, Fl.Nr. 1091/4, Fl.Nr. 1091/5, Fl.Nr. 1091/6, Fl.Nr. 1091/7, Fl.Nr. 1091/8 Teilfl., Fl.Nr. 1091/9, Fl.Nr. 1092, Fl.Nr. 1092/1, Fl.Nr. 1093, Fl.Nr. 1093/1, Fl.Nr. 1093/2, Fl.Nr. 1094 Teilfl., Fl.Nr. 1095/1 Teilfl. sowie Fl.Nr. 1102/6 Teilfl. der Gemarkung Lohhof.

Die Stadt Unterschleißheim erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### A. Festsetzung durch Planzeichen

		Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.0		Art der baulichen Nutzung
1.1	WA 1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B.: WA 1, (Nutzungseinschränkungen siehe Ziff. B.1.1)
2.0		Maß der baulichen Nutzung
2.1	GR 160	Max. zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> , z.B. 160 (siehe auch B.2.1)
2.2	Wh. = 6,50 m	max. Wandhöhe über Ok. der nächstliegenden Verkehrsfläche, z.B.: 6,50 m, (siehe Satzungstext Ziff. B.3.)
2.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Bauweise
3.0		Baugrenzen, Bauweise
3.1.1		Baugrenze
3.2.1		nur Einzelhäuser zulässig
3.2.2		nur Hausgruppen zulässig
3.2.3		Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe auch B.4.6)
3.2.4		Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig (siehe auch B.4.6)
4.0		Dachgestaltung
4.1	g.D. 25°-35°	geneigtes Dach als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit Angabe der zulässigen Neigung, z.B. 25°-35° (siehe auch B.4.1.1)
4.2		vorgeschriebene Firstrichtung für Sattel- oder Walmdächer
4.3		vorgeschriebene Firstrichtung für Pultdächer von Garagen

5.0		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2.1		öffentliche Verkehrsfläche
5.2.2		öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
6.0		Sonstige Festsetzungen
6.1.1		Gemeinschaftsfläche für Garagen (siehe auch B.4.5)
6.1.2		Gemeinschaftsfläche für Stellplätze (siehe auch B.4.5)
6.2		Fläche für Garagen
6.3		Fläche für Stellplätze
6.4		überdachter Gartenzugang
6.5		Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.7		Lärmschutzwand/-wand mit Angabe der max. Höhe ü. Gelände der Wohnbebauung, z. B. 4,5 m (Profile siehe Begründung)
7.0		Grünflächen
7.1		öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
7.2.1		öffentliche Grünfläche, Einbindung in die Landschaft
7.2.2		flächige Pflanzung, Ortsrandeingrünung und Lärmschutzwall (siehe B.5.3.1)
7.3.1		zu pflanzende Bäume, als großkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AP, siehe auch Pflanzliste B.5.1.1
7.3.2		zu pflanzende Bäume, als kleinkronige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AC, siehe auch Pflanzliste B.5.1.2
8.		Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).

## B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen.  
Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.
  - 1.2 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenhaus ist maximal 1 Wohnung zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen der Ziff. B. 4.8 sowie Vordächer, Kellertreppen und Terrassen um jeweils 25 v.H. überschritten werden. Vordächer, Kellertreppen dürfen die Baugrenze max. 1,5 m, Terrassen max. 4 m überschreiten.  
  
Für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt die 50%ige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Grundlage ist die festgesetzte GR inkl. 25 v.H. Überschreitungsmöglichkeit nach B.2.1)
  - 2.2 Dem Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO dürfen die Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
  - 2.3 Nebenanlagen  
  
Je Parzelle ist ein Gartengerätehaus mit max. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 2,5 m Wandhöhe über der Bezugshöhe (B.3.1) zulässig. Aneinandergebaute Gerätehäuschen sind im gleichen Erscheinungsbild profilgleich auszuführen. Gartengerätehäuschen sind in Vorgartenbereichen entlang der Erschließungsstraßen unzulässig.
  - 2.4 Mindestgrundstücksgrößen  
  
Für die Errichtung eines Einzelhauses wird eine Grundstücksgröße von min. 500 m<sup>2</sup>, für die Errichtung eines Doppelhauses eine Grundstücksgröße von min. 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen bis 1,5 % sind ausnahmsweise zulässig.
3. Wandhöhe, Abstandsflächen
  - 3.1 Die maximal festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß von Oberkante der auf der Eingangsseite liegenden Erschließungsstraße (Bezugshöhe = 478,55 m ü. NN) zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.  
  
Zwerchgiebel dürfen die festgesetzte Wandhöhe um 1,80 m überschreiten.  
  
Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
  - 3.2 Abstandsflächen  
  
Im gesamten Planungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet.



## 4. Örtliche Festsetzungen

### 4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung entweder als mittensymmetrische Sattel- oder Walm- bzw. Zeltdächer (bei quadratischen Baukörpern) mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild matter, naturfarbener Ziegel oder natürlicher patinierenden Blechdeckungen, in den jeweils festgesetzten Neigungen zu decken. Glänzend engobierte Dacheindeckungen und auffallenden Ziegelfarben (z.B.: gelb, blau, grün) sind unzulässig.

Davon abweichend sind mit der kompletten Längsseite ans Hauptgebäude angebauten Garagen als Pultdächer auszuführen.

Wird bei alternativer Bauweise "Einzel- oder Doppelhaus" ein Einzelhaus errichtet, darf von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Grundsätzlich muss der First bei rechteckigen Baukörpern immer über der längeren Gebäudeseite liegen. Dies gilt insbesondere auch, wenn keine Firstrichtung festgesetzt wurde.

Bei freistehenden, quadratischen Garagenbaukörpern ist entweder ein Zeltdach oder ein Sattel- oder Walmdach mit Firstlinie parallel zur Torseite zu wählen.

Giebel- und Traufseiten von Wohngebäuden sind mit max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, Giebel- und Traufseiten von Garagen- und Carports sind mit maximal 50 cm Dachüberstand auszuführen, Aneinandergebaute Gebäude sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung auszuführen.

### 4.1.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 4.1.3 Gauben

Gauben sind auf Wohngebäuden ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,60 m, ihre max. Firstlänge 3,20 m betragen. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen; der Abstand zur Nachbargrenze muss mindestens 0,75 m betragen.

### 4.1.4 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind auf Wohngebäuden ab einer Dachneigung von 32 ° zulässig. Pro 6 m Trauflänge (unabhängig von der Zahl der Hauseinheiten) ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 2,5 m und einer Firstlänge von max. 3,5 m zulässig. Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand und zur Nachbargrenze muss mindestens 2,0 m betragen.

### 4.1.5 Breite, Mischung und Material der Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der Hausbreite einer Einheit (z.B.: Doppelhaushälfte) betragen. Pro Dachseite darf jeweils nur eines der in Ziff. 4.1.3 - 4.1.4 genannten Elemente kombiniert werden.

Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.

## 4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen.

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße (auf Höhe der Straßenbegrenzungslinie) liegen.

#### 4.3 Geländehöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen

Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche, darf sie bis Oberkante der angrenzenden Straßenbegrenzungslinien angehoben werden.

Abgrabungen sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraßen unzulässig. Ansonsten sind Abgrabungen bis zu maximal 1,2 m Tiefe unter der natürlichen Geländeoberfläche und maximal bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Aufschüttungen sind unzulässig.

#### 4.4 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder matt gestrichene Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

#### 4.5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 unabhängig von einander nutzbare Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb des Bauraums nachzuweisen. Für eventuell zusätzliche, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen, sind die Stellplätze entsprechend Anlage 1 des Anhangs der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Art. 47 BayBO nachzuweisen.

Die im WA 9.2 festgesetzten Gemeinschaftsflächen für Garagen und Stellplätze sind der nördlich davon liegenden Hausgruppe zuzuordnen.

#### 4.6 Anordnung der Stellplätze bei Wahlmöglichkeit der Bauweise

Bei Wahlmöglichkeit Einzelhaus oder Doppelhaus in den Baugebieten nördlich und westlich der Planstraße A ist bei Errichtung eines Einzelhauses der ruhende Verkehr auf der jeweils nördlich festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen, im Baugebiet südlich der Planstraße A auf der jeweils östlich festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen, zu errichten. Statt des offenen Stellplatzes darf die festgesetzte Fläche der Garage durch eine Doppelgarage mit max. 36 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Bei Wahlmöglichkeit Hausgruppe oder Doppelhaus (WA 2.2, WA 5, WA 8) dürfen Garagen nur innerhalb des Bauraums errichtet werden. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Bauräume auf deren Nord- und Ostseite im Anschluss an die Garagen errichtet werden.

#### 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen

##### 4.7.1 Gegenüber den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatten (Maximalhöhe 1,20 m) zulässig.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch durch Maschendrahtzaun in gleicher Höhe vorgenommen werden.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht eingefriedet werden (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

##### 4.7.2 Sichtschutzwände zwischen Hausgruppen- und Doppelhäusern sind 2,5 m hoch und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.

##### 4.7.3 Müllbehälter sind in den Baukörper oder die Einfriedung zu integrieren.

##### 4.7.4 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

#### 4.8 Untergeordnete bauliche Anlagen sind

- Balkone, deren Tiefe nicht mehr als 1,8 m und deren Breite nicht mehr als die dahinter liegende Gebäudelänge beträgt,
- Wintergärten mit Pultdach dessen First an der dahinter liegenden Gebäudeaußenwand verläuft und deren Tiefe nicht mehr als 2,5 m und deren Breite nicht mehr als die Hälfte der dahinter liegenden Gebäudelänge beträgt,
- Erker, wenn deren Tiefe nicht mehr als 1,5 m und deren Breite nicht mehr als ein Viertel der dahinter liegenden Gebäudelänge beträgt,

soweit je Gebäudeseite maximal eine der vorgenannten baulichen Anlagen errichtet wird.

4.9 Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmwänden, Durchgängen etc. sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedruckten, etc. Glas zu entschärfen.

#### 5. Grünordnung

5.1 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind, soweit durch Planzeichen festgesetzt mit nachfolgend genannten Pflanzenarten und Mindestgrößen vorzunehmen. Für den Bereich der sonstigen privaten Grünflächen hat die Pflanzenliste nur Vorschlagscharakter. Die Pflanzungen sind zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

##### 5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

AP	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
TC	Tilia cordata	- Winterlinde

##### 5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume

AC	Acer campestre	- Feld-Ahorn
PY	Pyrus 'Canticleer'	- Chin. Birne
SA	Sorbus aria	- Vogelbeerbaum
OB	Obstbäume	

##### 5.1.3 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

#### 5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

##### 5.2.1 Großbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm



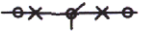
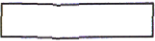
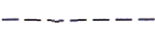

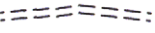
##### 5.2.2 Klein-Bäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm



- 5.2.3 Obstbäume  
Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 12-14 cm
- 5.2.4 Sträucher  
2 x verpflanzt, 100-125 cm
- 5.3 Pflanzmengen
  - 5.3.1 Öffentliche Grünflächen mit flächiger Bepflanzung am Ortsrand und Lärmschutzwall  
Je 1,5 – 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch in Form versetzter Reihen zu pflanzen.
  - 5.3.2 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche herzustellen.
  - 5.3.3 In privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gem. Ziff. B.5.2.2 zu pflanzen.
- 5.4 Befestigungsflächen  
Befestigungsflächen sind auf das funktionell bzw. fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 5.5 Parkplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä).
- 6. Immissionsschutz
  - 6.1 Die aktiven Schallschutzeinrichtungen (Schallschutzwand,-wall) sind absorbierend (4 dB(A) < Absorption < 8 dB(A)) und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/ m<sup>2</sup> lückenlos und fugendicht auszuführen.

## C Hinweise durch Planzeichen

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| 1.  |  | bestehende Gebäude                |
| 2.1 |  | bestehende Grundstücksgrenze      |
| 2.2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze    |
| 3.  | 1091/5  | Flur Nummer, z.B. 1091/5          |
| 4.  |  | vorgeschlagene Gebäudeform        |
| 5.  |  | vorgeschlagene Grundstücksteilung |
| 6.1 | G+R   | Geh- und Radweg                   |
| 6.2 | G   | Gehweg                            |
| 6.3 | P   | Parkbucht                         |
| 6.4 | FB  | Fahrbahn                          |
| 6.5 |  | Stellplätze wahlweise             |
| 6.6 |  | Versorgungspfad                   |



## D Hinweise durch Text

### 1.0 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Baum- und Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

- 2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen auf der dafür festgesetzten Sickerfläche anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen). Die privaten Grundstückseigner müssen dabei die Ableitung des Tagwassers aus öffentlichen Verkehrsflächen in Kauf nehmen. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Zur Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung wird auf den "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer zur Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen (Stand Juni 2000)" herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft hingewiesen.

- 2.2 Der HHW liegt nach Angabe des WWA Freising nahezu auf Geländeoberkante. Der übliche Grundwasserstand liegt ca. 3-4 m unter Geländeoberkante. Insofern ist bei der Planung der Hauskeller ein mögliches Eintauchen der Kellersohlen in den HHW zu berücksichtigen. Bauteile die in das Grundwasser reichen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 9 WHG (Einbringen von Stoffen).

- 2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein

### 3.1 Immissionsschutz

Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der nördlich des Planbereichs liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

- 3.2 Östlich und nördlich des Plangebiets befinden sich eine Tennisanlage und eine Skateanlage. Es ist zu erwarten, dass deren Nutzung zumindest zeitweise zu wahrnehmbaren Einwirkungen durch Geräusche auf das Plangebiet führt. Durch die ergriffenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwälle/-wände) ist jedoch die Verträglichkeit der konfligierenden Nutzungen sichergestellt, d.h. dass es sich um keine erheblichen Belästigungen für das Wohngebiet im immissionsschutzrechtlichen Sinne handelt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im nördlichen Plangebiet in den obersten Geschossen bei Maximalauslastung der Anlagen im Einzelfall in den Ruhezeiten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung – 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete kommt.

4. Bei der Rodung von Gehölzbeständen ist das BayNatSchG zu beachten. Nach Art. 13e BayNatSchG ist es verboten Gehölzbestände in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

5. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
6. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde alllastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

**E VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 28.7.08 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 nördlich der Neufahrner Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.9.11 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.10 mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 26.4.11 bis einschließlich 27.5.11 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.10 hat vom 26.4.11 bis einschließlich 27.5.11 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.7.11 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.12 bis einschließlich 08.03.12 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.7.11 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.12 bis einschließlich 08.03.12 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 18.3.13 den Bebauungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrner Straße in der Fassung vom 18.3.13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 19.6.13



Siegel

Christoph Böck  
Böck, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrner Straße wurde am 20.6.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den 21.6.13



Siegel

Christoph Böck  
Böck, 1. Bürgermeister