ZEICHENERKLÄRUNG

1 Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F)

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 MU — Urbanes Gebiet
Die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 OK Att z.B. 478,35 m ü. NN — Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null, Bezugspunkt ist Oberkante Attika

1.2.2 I — Maximal ein Geschoß (= Erdgeschoß) zulässig

1.2.3 z.B. VI — Maximal sechs Geschoße zulässig

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baulinie

1.3.2 Baugrenze

1.3.3 Baugrenze im Erdgeschoß, unterhalb der in den Obergeschoßen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.4 Erdgeschoßige Durchgänge und Durchfahrten
Lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4,00 m über OK Verkehrsfläche

1.3.5 Teilweise begrünte Treppenanlage vom EG ins OG

1.3.6 Stützkonstruktionen in Grünflächen mit Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über Normal-Null
OK Wand z.B. 478,40 NN

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.4.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Nennung der Zweckbestimmung (Öffentlicher Eigentümerweg mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich)

1.4.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit Nennung der Zweckbestimmung (Öffentlicher Eigentümerweg mit Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)
z.B. Fußweg, z.B.Rad-, Fuß-Wohngehweg

1.4.5 Stege für den Fußgängerverkehr auf der Ebene des 1.OG
Lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4,00 m über OK Verkehrsfläche

1.4.6 FW — Feuerwehrzufahrt

1.4.7 TG — Ein- bzw. Ausfahrt / Tiefgaragen

Anmerkung zur Darstellung:
Die Linie zur Darstellung der Umgrenzung der Flächen für unterirdische Nebenanlagen (Planzeichen 1.5.3) ist wegen der tassenen Eisenbetonbalken neben die Linie zur Darstellung der Baugrenzen (Planzeichen 1.3.2) gesetzt. In der baulichen Realisierung dürfen beiden Linien bzw. Gebäudekanten übereinander liegen.

1.3.2 Baugrenze
1.5.3 Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.5 Sonstige Planzeichen

1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.5.2 Abgrenzung von unterschiedlichen Maßen der Nutzung (Teilflächen)

1.5.3 NAu — Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen

1.5.4 GA — Umgrenzung von Flächen für Gasversorgungsanlagen

1.5.5 TR — Umgrenzung von Flächen für Stromversorgungsanlagen

1.5.6 Bb, Eb — Bemaßung in Metern

1.5.7 LSW — Lärmschutzwand (erforderliche Höhe jeweils gemäß Ziffer 2.3.3 der Festsetzungen durch Text)

1.5.8 Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Urbanen Gebieten für die Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt

1.5.9 Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Urbanen Gebieten für die Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 54 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt

1.5.10 Multifunktionale private Freiflächen (Zulässige Nutzungen gemäß Ziffer 5.1.0 der Festsetzungen durch Text)

1.5.11 Bereiche, in denen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen zulässig ist

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.1 Zu erhaltender Gehölzbestand (bestehende "Baumhecke")

1.6.2 Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung (geplante "Baumhecke")

1.6.3 Offene Freifläche, Einzäunung nur bei Kindertagesstätten zulässig

1.6.4 z.B. DaGr — Dachgarten-fläche auf eingeschossigem Baukörper und in Lichthöfen (LH) der eingeschossigen Baukörper (= Schalen)
Ausführung gemäß Ziffer 10.6.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.5 KRD — Klimaaktive, regenrückhaltende Dachbegrünung
Ausführung gemäß Ziffer 10.8.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.6 ED — Extensive, regenrückhaltende Dachbegrünung
Ausführung gemäß Ziffer 10.9.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.7 Zu erhaltender Baum

1.6.8 Zu pflanzender Baum (Standort ist von Leitungen freizuhalten)

1.6.9 Befahrbarer Bereich von Freiflächen

ZEICHENERKLÄRUNG

2 Planzeichen für Hinweise (PZ/H)

2.1 Vorschlag zur Aufteilung von bestehenden Grundstücksgrenzen

2.2 z.B. 474,10 NN — Geplante Fertighöhe der Verkehrsfläche in Metern über Normal-Null
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Verkehrsfläche mit der Aussenkante der Gebäudeaussenwand

2.3 Geplante Lage der nur bei Kindertagesstätten zulässigen Einfriedungen

2.4 Bestehende Grundstücksgrenze

2.5 Bestehende Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe

2.6 z.B. 473,30 NN — Höhenlage von bestehenden Verkehrs- und Grünflächen in Metern über Normal-Null

2.7 z.B. 3 Stp Pkw — Oberfläche, offene Stellplätze für Pkw und Fahrräder in der Straßenverkehrsfläche (Planzeichen 1.4.2) mit Angabe der jeweiligen Anzahl

2.8 z.B. S 7 — Schalle (= Sockelgeschoß) Nr. 7

2.9 z.B. WoRI 4 — Wohnriegel Nr. 4

2.10 z.B. PH 6 — Punkthaus Nr. 6

2.11 LM — Landmark (= Hochhaus)

2.12 LH — Lichthof (in Schalen)

2.13 WmL — Wandlerne mit Längsgefälle

2.14 Bestehender Einzelbaum, Rodung zulässig

2.15 Bestehende Baumgruppe, Rodung zulässig

3 Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen (PZ/NÜ)

3.1 BD — Bodendenkmal D-1-7735-0102

3.2 Anbauverbotszone mit Vermaßung

3.3 z.B. BPL 18b — Bezeichnung von angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen

# Lageplan
M = 1 / 500

Gebäudelärmkarte 1 / Alle Geschoße

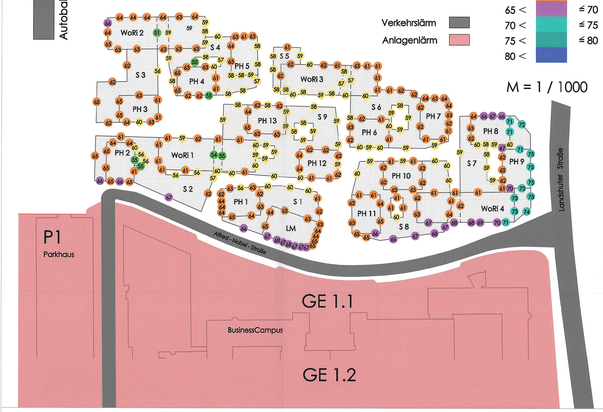
Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

Lärmpegelwerte in dB(A)

55 <	≤ 55
60 <	≤ 60
65 <	≤ 65
70 <	≤ 70
75 <	≤ 75
80 <	≤ 80

Verkehrslärm
Anlagenlärm

M = 1 / 1000



Gebäudelärmkarte 2 / Obergeschoße

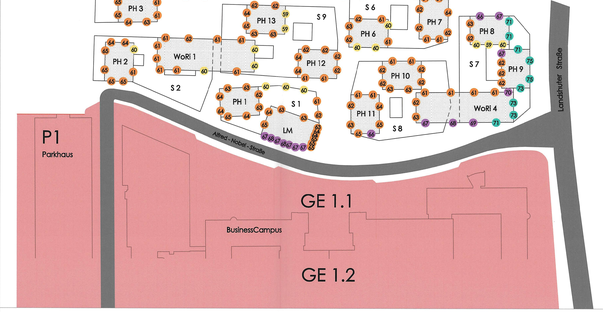
Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

Lärmpegelwerte in dB(A)

55 <	≤ 55
60 <	≤ 60
65 <	≤ 65
70 <	≤ 70
75 <	≤ 75
80 <	≤ 80

Verkehrslärm
Anlagenlärm

M = 1 / 1000



Gebäudelärmkarte 3 / Erdgeschoß

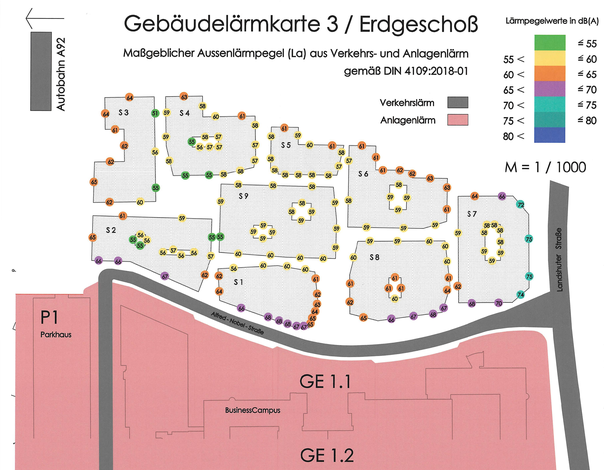
Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

Lärmpegelwerte in dB(A)

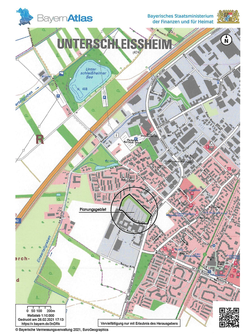
55 <	≤ 55
60 <	≤ 60
65 <	≤ 65
70 <	≤ 70
75 <	≤ 75
80 <	≤ 80

Verkehrslärm
Anlagenlärm

M = 1 / 1000



Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss
Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.06. 2022 hat in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

3) frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 hat ebenfalls in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

4) Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10. bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt.

5) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10. bis 10.11.2023 beteiligt.

6) Änderung des Verfahrens
Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung am 14.12.2023 die Änderung des Verfahrens zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

7) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.

8) Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2024 bis 09.02.2024 beteiligt.

9) Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Unterschleißheim hat mit Beschluss vom 18.03.2024 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, 19. MÄRZ. 2024 — Siegel — Brief — Erster Bürgermeister

10) Ausfertigung
Ausgefertigt nach Abschluss des Verfahrens.

Unterschleißheim, 20. MÄRZ. 2024 — Siegel — Brief — Erster Bürgermeister

11) Öffentliche Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2024 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die für jedermann mögliche Einsichtnahme hingewiesen.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Begründung in Kraft.

Unterschleißheim, 22. MÄRZ. 2024 — Siegel — Brief — Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die Stadt Unterschleißheim, Landkreis München, erlässt aufgrund folgender Gesetze in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Raumordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanVV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerische Gemeindeordnung (BayKommZG)
- Gemeindesatzung für den Freistaat Bayern (GO)

diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan in M = 1/500 mit Zeichenerklärung sowie Gebäudeschablonen 1, 2 und 3, Übersichtsplan, Präambel und Verfahrensvermerke
- Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Begründung zum Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgende bebauungsPläne:
- Bebauungsplan 121 / 1. Änderung, teilweise (die öffentliche Verkehrsfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 aufgenommen)
- Bebauungsplan 79b, vollständig

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Bebauungsplan Nr. 160
mit integriertem Grünordnungsplan
Wohnen am Campus
Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planinhalt:	Lageplan
Maßstab:	M = 1/500
Datum:	18.03.2024

Planung: Wamsler Rohloff Wizmüller Freiraum/Architekten Stadtplaner
Untere Bachgasse 15 93047 Regensburg Tel 0941-565745
Reinhard Lobb Freier Architekt und Stadtplaner Begleitplanungsbüro
Oberer Graben 3a 85354 Freising Tel 08161-91389