



Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 144
"Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße"
 i.d. Fassung vom 11.11.2013

Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
Wh.=6,70 m Wandhöhe max 6,70m
 (max.) = als maximal zulässige Höhe, mit Meterangabe
 Die Wandhöhe ist wie folgt zu ermitteln: Der obere Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der Deckschicht der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße gem. Planeintrag (476,75 ü.NN.).
II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse
- GR** **Maximal zulässige Grundfläche (GR):**
 Die maximal zulässige Grundfläche wird für das Gebäude und die Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten getrennt, wie folgt festgesetzt.
 - für das Gebäude max. 1.600 m²
 - für die Freiflächen max. 740 m²
 - für die Stellplatzanlage max. 470 m²

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Fuß- und Radweg
 Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Pflanzgebot zur Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Grundstückseingrünung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
 Gasleitung der SWM Infrastruktur Region GmbH
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
 St oberirdische Stellplätze
 Die Oberflächenbeläge der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge).
 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- FD DN 0°-5°** Flachdach/ flachgeneigtes Dach, Dachneigung 0-5°
 Bemaßung
 476.75 Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe

Hinweise durch Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenze (hier zwischen Fl.-Nr. 1072 und 1073)
- Eigentümerweg
- bestehende Gebäude
- beabsichtigtes Bauvorhaben Kindertagesstätte

Festsetzungen durch Text

Stellplätze
 Für die Kindertagesstätte wird eine Mindestanzahl von 20 nachzuweisenden Stellplätzen festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 An den festgesetzten Pflanzstandorten für die Baumstandorte sind geeignete Arten und deren Sorten aus der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter neuester Fassung (Arbeitskreis "Stadt bäume" der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag) zu pflanzen. Weiter ist bei der Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche auf die besonderen Anforderungen an eine Eignung für Kindergärten zu achten. Dazu gehören insbesondere die unten aufgezählten Arten.

Neben den festgesetzten Einzelbäumen ist auf den festgesetzten Flächen eine Strauchpflanzung mit wechselnder Pflanzdichte zwischen 1 Strauch pro 1m² bis 1 Strauch pro 3m² festgesetzter Fläche anzulegen.

Bäume erster Ordnung (großkronige Bäume):
 Quercus cerris Zerr-Eiche
 Tilia tomentosa Silber-Linde
 Acer platanoides Spitzahorn
 Sorbus aucuparia Eberesche

Bäume zweiter Ordnung (mittelkronige Bäume):
 Alnus x spaethii Purpur-Erle
 Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
 Tilia cordata 'Greenspire' Stadt-Linde
 Carpinus betulus Hainbuche

Bäume dritter Ordnung (kleinkronige Bäume):
 Acer campestre Elstrik Kegel-Feldahorn
 Malus 'Evereste' Zierapfel 'Evereste'
 Malus tschonoskii Scharlach-Apfel
 Tilia cordata 'Rancho' kleinkronige Winter-Linde

Sträucher:
 Berberis vulgaris Berberitze
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
 Rosa canina Hunds-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Sambucus nigra Holunder

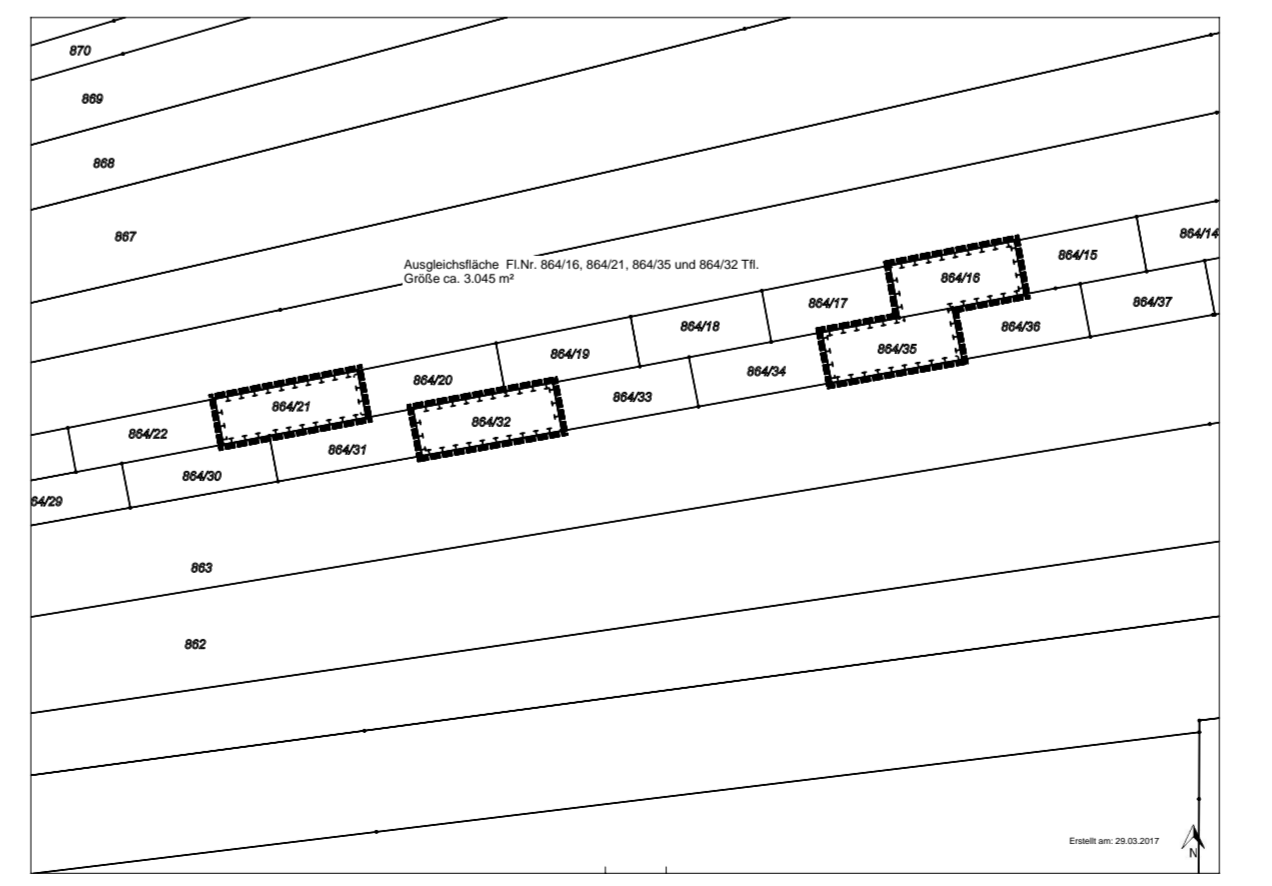
Mindestpflanzqualität aller Bäume: Sol. 5xv, mDb StU 25-30.
 Mindestpflanzqualität aller Sträucher: 2xv, oB, H 60-100.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung gem. §9 Abs 1a Satz 2 BauGB

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Planungsgebiets im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim. Als Grundstück werden die Flurstücke Nr. 864/16, 864/21, 864/35 und 864/32 nordwestlich der Siedlung Riedmoos auf dem Gebiet einer ehemaligen Kleingartenanlage im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim für die Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.
 Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen durchzuführen, bzw. wurden sie im Rahmen des Ökokontos der Stadt Unterschleißheim teils bereits begonnen:
 - Entfernung eventueller baulicher Anlagen, Entsiegelung, Entfernung von Schutt, Müll, Zäunen
 - Extensivierung des Wiesenbestandes durch Mahd/ Entfernen von Springkraut
 - Zulassen kleiner Sukzessionsflächen
 - Teilweises Entfernen standortfremder Gehölze wie Thujen, kleine Fichtenhecken
 - Erhalt des Charakters der einzelnen Gärten durch abgewogene Eingriffe
 - Entwicklungspflege.

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht zum mit Datum vom 19.07.2010 - Landschaftsarchitektin C. Weber-Molenaar, 82166 Gräfelfing - Weber-Molenaar, 82166 Gräfelfing - Punkt 4.3Weber-Molenaar, 82166 Gräfelfing - Punkt verwiesen.



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. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell 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 abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
 Bei Metalldachanteilen ist auf die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENKW nicht mehr geachtet, sofern nicht über die belebte Oberbodenzone versickert wird. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren gem. Art. 15 BayWG erforderlich.

Grundwasserhältnisse
 Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei höchsten Grundwasserständen (HHW) damit zu rechnen, dass Bauteile der Gebäude in das Grundwasser reichen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage. Für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Bauteile die in das Grundwasser reichen, sind bis auf ein Niveau von HGW +0,30m auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften auszuführen.
 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Alltlasten
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Alltlasten bzw. Alltlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alltlast 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 das Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen.

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

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

Nutzung regenerativer Energien
 Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme, Photovoltaik und Erdwärme berücksichtigt werden.

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

Bodenfunde
 Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Hinweise der E-ON
 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinweise der SWM Infrastruktur Region GmbH

Bei Erdgasleitungen muss bei der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein seitlicher Mindestabstand von 1,50m eingehalten werden.

Schallschutz

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 keine Bedenken. Es wird auf die schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, 82131 Gauting - Bericht Nr. 210074/2 vom 28.06.2010 verwiesen. Dieser Bericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- 2.2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat vom bis einschließlich stattgefunden.
- 3.1 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- 3.2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
4. Mit der Bebauungsplanfassung vom erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB in der Zeit vom 2017 bis zum2017.
5. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vomden Bebauungsplan Nr. 144 „Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den.....
 Siegel
 Böck, 1. Bürgermeister

Unterschleißheim, den.....
 Siegel
 Böck, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
NR. 144

„Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“

SATZUNG
Entwurf

Entwurf: maisch und partner, architekten
 dr.- kurt - schumacher- straße 8
 90402 nürnberg, tel.: 0911/ 204343

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

Fassung vom: 22.04.2013 geändert am: 11.11.2013