



**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 m<sup>2</sup>  
 - für die Freiflächen max. 740 m<sup>2</sup>  
 - für die Stellplatzanlage max. 470 m<sup>2</sup>
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
**O** 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)  
 GAS 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°  
 10,0 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 1m<sup>2</sup> bis 1 Strauch pro 3m<sup>2</sup> 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

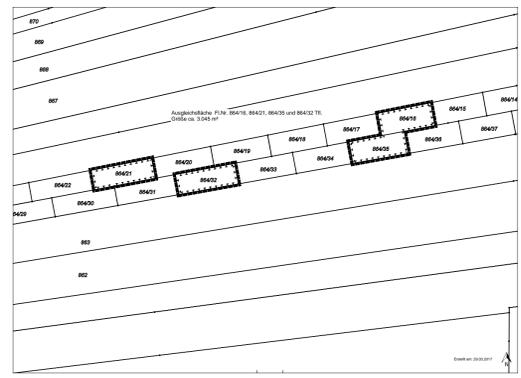
Mindestpflanzqualität aller Bäume: Sol. 5xv, mDb StU 25-30.  
 Mindestpflanzqualität aller Sträucher: 2xv, oB, H 60-100.

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 Gräffelling - Weber-Molenaar, 82166 Gräffelling- Punkt 4.3Weber-Molenaar, 82166 Gräffelling- 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 breittflächige 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 eine Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben, 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.

**Alltasten**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Alltasten bzw. Alltastenverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alltast 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 Freifächengestaltungsplan 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 am .....ortsüblich 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 vom .....hat 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 zum .....2017.
5. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom .....den 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