



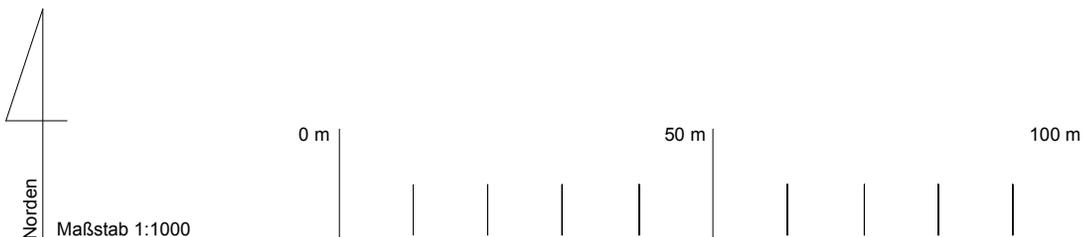
STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22a

„BILDUNGSZENTRUM II UNTERSCHLEISSHEIM“

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN- ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL



Städtebau: Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München
T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de

Grünordnung: Adler und Olesch Landschaftsarchitekten BDLA Blütenburgstraße 88 80636 München T.:089-2323740 F.:089/23237439
kontakt@adlerolesch.de

München, den 20.11.2013
geändert, 17.02.2014
geändert, 19.05.2014

Die Stadt Unterschleißheim erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 22a "Bildungszentrum II" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 1.1 | GR _{Hauptgebäude}
14.000 | Grundfläche für Hauptgebäude in Quadratmeter
(z.B. 14.000 m ² ; vgl. C.2.2) |
| 1.2 | 0,75 | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (z.B. GRZ 0,75) |
| 1.3 | 0,8 | Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO (z.B. GFZ 0,8) |
| 1.4 | WH 16,00 | max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 16,00 m) |

2. Baugrenzen

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 2.1 |  | Baugrenze |
|-----|---|-----------|

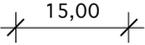
3. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 3.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 3.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |

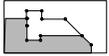
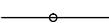
4. Grünordnung

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 4.1 |  | zu pflanzender Baum |
| 4.2 |  | zu erhaltender Baum |

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Geltungsbereich
- 5.2  Fläche für den Gemeinbedarf
- 5.3  Schule (vgl. C.1)
- 5.4  Fläche für Stellplätze
- 5.5  Bereich, in dem reduzierte Abstandsflächen zulässig sind (vgl. C.3)
- 5.6  Versorgungsfläche, Trafo
- 5.7  Maßangabe in Meter (z.B. 50 m)
- 5.8  Lärmpegelbereich IV (vgl. C.8)
- 5.9  Lärmpegelbereich III (vgl. C.8)

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.  vorgeschlagener Baukörper
2.  bestehender Baukörper
3.  Arkade
4.  offene Halle
5.  abzubrechender Baukörper
6.  topographische Linie im Bereich der Freiflächengestaltung
7.  bestehende Grundstücksgrenze
8.  Flurstücksnummer
9.  bestehende Stellplatzanordnung

10.  Verkehrsflächengestaltung Münchner Ring
11.  zu fällender Baum, der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim unterliegend
12.  Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf Schule festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schule
- Sporthalle für Schul-, Vereins- und Breitensport

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung für die Grundfläche der Hauptgebäude (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für die Wandhöhe (WH) festgesetzten Werte als Höchstgrenze.
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche (GR) gilt als Höchstgrenze für Hauptgebäude. Sie darf für sonstige zur Hauptnutzung zu rechnende versiegelte Flächen (wie Pausenhof- und Sportfreiflächen) bis zur festgesetzten zulässigen GRZ überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf zusätzlich durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden (Summenmaß der baulichen Versiegelung).
- 2.4 Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. der Attika (bei Flachdächern).

3. Abstandsflächen

Zu den Außengrenzen des Schulgrundstücks wird die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet. In dem durch Planzeichen A. 5.5 gekennzeichneten Bereich wird auch zu benachbarten Grundstücken die zulässige Abstandsfläche mit 0,4 H festgesetzt.

4. Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplatz-, Tiefgaragen- und Feuerwehzufahrten, die bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufgefüllt werden dürfen.

5. Gestaltung

- 5.1 Dachform: Für Neubauten werden nur Flachdächer und flach geneigte Pult- und Satteldächer (Dachneigung max. 7°) zugelassen.
- 5.2 Für die Fassaden sind Materialien in hellen Farben oder Glas zu wählen. Grelle Farben oder verspiegelte Gläser sind unzulässig.
- 5.3 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von 2,50 m überschreiten, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Gebäudeaußenwand zurückversetzt angeordnet werden. Die nach Satz 1 zulässige Überschreitung bemisst sich vom Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand (bei Flachdächern). Die Grundfläche dieser Dachaufbauten darf insgesamt 15 % der Grundfläche des Daches nicht überschreiten.
- 5.4 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist zulässig.
- 5.5 Solaranlagen: Solaranlagen dürfen sowohl in Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 5.6 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Gemeinbedarfsfläche Schule darf mit mit Stahlgitterzäunen/Doppelstabmatten bis zu einer Höhe von 2,00 m eingefriedet werden. Ballfangzäune sind bis einer Höhe von 4,50 m zulässig.
- 6.2 Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gelten die Stellplatzrichtzahlen der GaStellV in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

8. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

<u>Lärmpegelbereich IV</u> (Planzeichen A.5.8):	Unterrichtsräume:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
	Büroräume:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
<u>Lärmpegelbereich III</u> (Planzeichen A.5.9):	Unterrichtsräume:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
	Büroräume:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Die genannten Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gelten nur in Bezug auf die in der Planzeichnung dargestellten Gebäudefassaden bereits bestehender bzw. vorgeschlagener Baukörper. Ist innerhalb der Baugrenzen eine

andere Gebäudestellung bzw. Fassadenausrichtung geplant, so sind durch eine schalltechnische Untersuchung die Anforderungen an den baulichen Schallschutz erneut zu ermitteln.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeines

Der Baumbestand ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sowie in die Freiflächenkonzepte zu integrieren, um einen möglichst großen Teil der vorhandenen Bäume zu erhalten.

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zur Begrünung sind mindestens zu 75 % einheimische Gehölze zu verwenden.

9.2 Grünflächen, Baumpflanzungen

Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind mit mageren und blütenreichen Rasen und Wiesen zu begrünen. Pro 400 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Großbaum (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind hierauf anrechenbar.

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre,
Stammumfang mind. 20 - 25 cm in 1 m Höhe, mit Ballen;

Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre,
Stammumfang mind. 18 cm in 1 m Höhe, mit Ballen;

Sträucher: Mindestpflanzgröße 60 bis 100 cm.

9.3 Baumbestand

Das Planungsgebiet fällt in den Umgriff der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Jeder Baum, der unter die Baumschutzverordnung fällt, ist vorzugsweise im Planungsgebiet bzw. in der direkten Umgebung nachzupflanzen.

Diese Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auszustatten.

9.4 Baumscheiben

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4m² in Belagsflächen festgesetzt. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche auszubilden. Für die Baumpflanzungen in Belagsflächen ist ein durchwurzelfähiges Bodensubstrat einzubauen, das den Anforderungen der ZTV-Vegtra Mü entspricht.

9.5 Stellplätze

Neu zu errichtende Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist dabei ein großer standortgerechter Baum (Mindeststammumfang 20/25) erforderlich. Für Bäume in Stellplatzflächen sind 1,50 m breite Baumgräben und ausreichende Schutzmaßnahmen gegen Anfahren und Überfahren des Wurzelbereichs z.B. in Form von Schutzbügeln vorzusehen.

9.6 Versickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern.

Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

9.7 Abstand zu Versorgungseinrichtungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Baumstämme in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tag treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege umgehend bekannt zu machen.

2. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4406/B1/mec vom 26.09.2013 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

2. Grünordnung

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Mindestanforderungen sind die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzungen, Art und Größe der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen, Materialangaben zu versiegelten und unversiegelten Flächen einschließlich der Darstellung von Stellplätzen und Spielflächen, Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einriedungen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Angaben zu bestehenden und geplanten Höhen einschließlich der Höhen der umliegenden Grundstücke.

Die DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen* und die RAS-LP4 *Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren* sind zu beachten. Die vorstehenden Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.

3. Artenschutz

Notwendige Rodungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. Wasserwirtschaft

4.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis, sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht eingeleitet werden. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Insbesondere bei hohen Grundwasserständen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist, dabei ist eine Flächen- oder Muldenversickerung als vorrangige Lösung zu verwenden. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung der abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen ist nicht zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Zusätzliche Reinigungsmaßnahmen sind hier erforderlich.

3.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurüros ermittelt werden.

3.3 Atlantenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel)

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Unterschleißheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Unterschleißheim, den.....

.....
Erster Bürgermeister