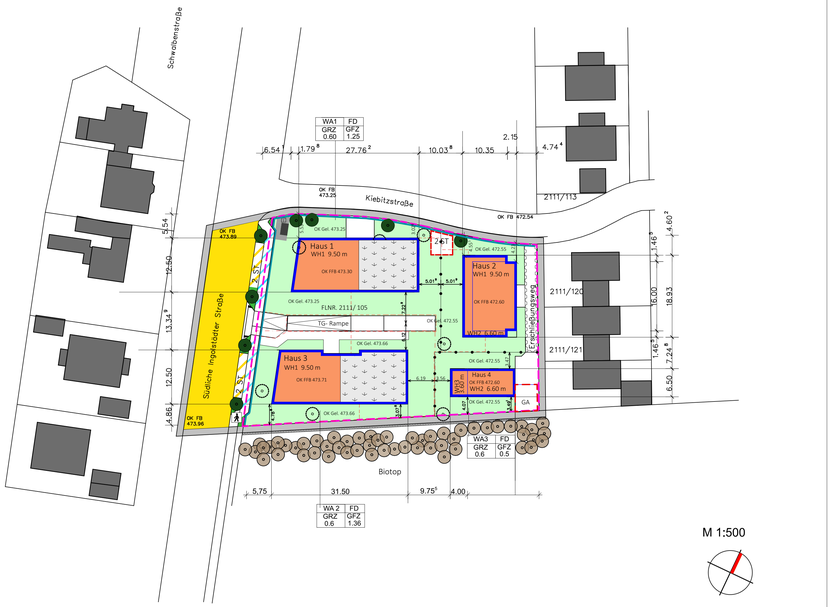


Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

1. 1 WA1 / WA 2 / WA 3 Allgemeines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. GRZ 0.50 maximal zulässige GRZ

2. 2 z.B. GFZ 1.34 maximal zulässige GFZ

2. 3 z.B. WH1 (max. 4) 6.50 m maximal zulässige Wandhöhen WH1, WH2

3 Bauweise, Baugrenze

3. 1 Baugrenze

4 Grünordnung

4. 1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen.

4. 2 öffentliche Grünflächen

4. 3 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, die genaue Verortung ist im Zuge der Freiflächenplanung zu definieren

5 Sonstiges

5. 1 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

5. 2 Fläche für TG- Rampenbauwerk

5. 3 GA Fläche für Garage

5. 4 2 ST private Stellplätze

5. 5 GFL Fläche die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht- GFL- zu Gunsten von Anwohnern und öffentlichen Versorgungsunternehmen belastet ist.

5. 6 32.00 Maßzahl in m

5. 7 FD Flachdach

5. 8 OK GEL 472.50 Höhenmaßzahl neue Geländehöhe in m ü. NN

5. 9 OK FFB 473.55 Höhenmaßzahl Fertigfußboden in m ü. NN

5. 10 A Fußweg, Öffentlich

5. 11 Trafostation

5.12 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

5. 13 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. 14 Straßenbegrenzungslinie

5. 15 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg

5. 16 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Besucher STPL

5. 17 Baumschutzzaun

5. 18 TG Rampe

5. 19 Einfahrtsbereich

5. 20 Gemeinschaftliche Dachterrasse

Hinweise:

1 vorgeschlagene Form der Baukörper

2 Bestehendes Gebäude

3 Baum zu fällen

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Dachform
max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ

5 FB 472.54 m ü.NN Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m ü. NN

6 Grundstücksgrenzen

7 FLNR. Flurnummer

8 Biotop

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Gebiet wird als WA1 , WA2, WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird für WA1-WA3 als absolutes Maß in Form einer GRZ (gemäß §19 II BauNVO) und GFZ festgesetzt.

WA1
GRZ maximal 0,60
GFZ maximal 1,25

WA2
GRZ maximal 0,60
GFZ maximal 1,36

WA3
GRZ maximal 0,60
GFZ maximal 0,50

Bezogen auf das Gesamtgebiet WA1-3 werden folgende Kennwerte erreicht:
GRZ maximal 0,60
GFZ maximal 1,20

(2) Grundflächen von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Tiefgaragen sind gem. §19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen; unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO; maximal 0,8.

§3 Höhenentwicklung und Abstandsflächen

(1) Es werden folgende maximale Wandhöhen von OK Erdgeschossfertigfußboden (FFB) bis OK Attika festgelegt:

Haus 1 WH1 max. 9,50 m

Haus 2 WH1 max. 9,50 m
WH2 max. 6,60 m
Haus 3 WH1 max. 9,50 m

Haus 4 WH2 max. 6,60 m
WH3 max. 3,60 m

(2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

(3) Dachaufbauten können die Dachfläche um 1,50 m überragen und sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

(4) Die für Dachterrassen notwendige Attika / Absturzsicherung darf die WH2 im Haus 2 um 0,80 m auf 7,40 m überschreiten und die WH3 im Haus 4 um 0,80 m auf 4,40 m.

(5) Sofern die Dachflächen für Gemeinschaftsanlagen genutzt werden, können die Treppenräume und Aufzugsanlagen über die letzte Geschossdecke hinausgeführt werden und die Dachfläche um 3,25 m überragen

§4 Bauliche Gestaltung

(1) Es sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Die Flachdachflächen sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10 cm vorzusehen. Glasflächen sind zulässig sofern diese nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche des Gebäudes ausmachen.

(3) Flächen für notwendige technische Anlagen (Dachaufbauten, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.

(4) Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m Tiefe auf 1/3 der Hauslänge überschreiten.

(5) Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,25 m und einer max. Einzellänge bis zu 6,85 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

(6) Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer max. Einzellänge bis zu 6,85 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§5 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

(1) Nebengebäude gem. §14, Abs. 1 BauNVO zur Sammlung von Abfällen und zur Abstellung von Fahrrädern, sowie die Errichtung von Spielplätzen sind außerhalb der Bauräume zulässig und in den Flächen nach 4.1 zulässig.

(2) Pro EG- Wohnung ist ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe bis zu 2,30 m außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§6 Einfriedungen, Leitungsführung

(1) Zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden, Westen und Osten, sind sockellose Stabgitterzäune bzw. Gabionenwände bzw. Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugspunkt ist die - im Plan festgesetzte - Geländeoberfläche anzusetzen.

§7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückserschließung

(1) Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art.47 BayBO, i.V.m. GaStellV zu ermitteln und innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.

(2) Oberirdisch sind mindestens 4 Stellplätze für Besucher auf den hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten.

(3) Die Decke der Tiefgarage oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche ist mit durchwurzelbaren Überschüttungen (Mindeststärke 1,0 m) zu überdecken.

(4) Die Tiefgaragenabfahrt ist eingehaust auszuführen. Die Einhausung ist auf einer Tiefe der 1,5-fachen Tordiagonale absorbierend auszukleiden (Decke und Seitenwand), Absorptionsgrad des Materials $\alpha_w \geq 0,5$)

(5) Die Dächer von Tiefgarageneinhausungen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm vorzusehen.

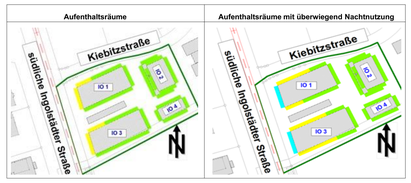
§8 Stellplätze für Fahrräder

(1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim Stand 10.11.2017 zu ermitteln. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig.

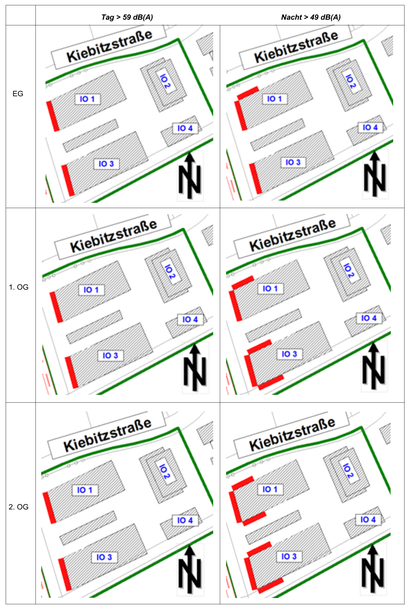
§9 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

(1) Bauschalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erreichen
- Planzeichen $R'_{w,ges}$ = 30 dB
- Planzeichen $R'_{w,ges}$ = 35 dB
- Planzeichen $R'_{w,res}$ = 40 dB



(2) Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe):
Planzeichen
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer).
Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten
a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.
oder
b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Schiebeladen in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
oder
c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.



§10 Öffentliche Grünflächen und Grünflächen des Baugrundstücks

(1) öffentliche Straßenverkehrsfläche
Im öffentlichen Verkehrsraum sind vier Straßenbäume (Alleebäume) 1. Ordnung zu pflanzen. Sonstiges Straßenbegleitgrün, eine etwaige Unterpflanzung der Straßenbäume und etwaige Entwässerungsmulden werden vorrangig als arten- bzw. blütenreiche Magerwiesen angelegt.

(2) Baugrundstücke
Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Baufeldes wird ein Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche als bzw. begrünen festgesetzt. (Vgl. §4(3))
Alternativ gemäß GR-Ermittlung:
WA 1: 35 %, WA 2: 25 %, WA 3: 40 %.
Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind für eine intensive Begrünung vorbereitet und zu begrünen. Es sind mind. 2 (Haus 1) bzw. mind. 1 (Haus 2) Bäume 1. Ordnung lt. Pflanzenartenliste zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie zur Parzellierung der Freiflächen werden heimische Gehölze durch Artenliste festgesetzt.
Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Flachdächer und die Tiefgarageneinhausungen ebenfalls ebenfalls zu begrünen. Es wird empfohlen, Fassaden und Garagenwände extensiv zu begrünen.

(3) Sämtliche Pflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten bzw. Pflanzen aus dem nachfolgenden Pflanzkatalog und in den nachfolgend aufgeführten Mindestgrößen auszuführen.
Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämme 4xv., StU 18 bis 25 cm, mDb.
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde

(4) Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämme 3xv., StU 18 bis 20 cm, mDb.
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus domestica Speierling
- Ulmus minor Feld-Ulme
- Obstbaum lokaltypische Sorten wie z.B.
  - Apfel Gravensteiner, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gute Graue, Gute Luise

(5) Großsträucher: Sol. 4xv, 250-300
- Corylus avellana Hasel
- Malus sylvestris Holzapfel
- Mespilus germanica Echte Mispel
- Pyrus communis Holzbirne
- Salix caprea mas Salweide

Sonstige Sträucher, Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 100-150
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa canina Hundsrose
- Rosa rubiginosa Weinrose
- Rosa rugosa Apfelrose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Für Einfriedungen:
- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Liguistrum vulgare Gemeiner Liguster
- Taxus baccata Eibe

sowie Wildstrauchhecken aus der Artenliste sonstige Sträucher.

Kletterpflanzen:
- Clematis vitalba Waldrebe
- Humulus lupulus Hopfen
- Lonicera capriffolium Jelängerjelieber
- Parthenocissus tricuspitata Wilder Wein
- Rubus fruticosus Brombeere

Mindestanforderung an die Dachbegrünung
10 cm Einschichtaufbau (Vegetationstrag-, Filter- und Dränschicht) mit Ansaat von Sedum-Sprossen.

§11 Öffentliche Verkehrsfläche

(1) Die Gehwege sind mit Betonpflaster, die Parkbuchten wasserdurchlässig mit Rasenpflaster zu belegen.

§12 Befestigte Flächen

(1) Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wassergebundene Beläge zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.

§13 HINWEISE

(1) Auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.
Die derzeit gültige Baumschutzverordnung, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(2) Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen einzuhalten:
- Bäume 1. Ordnung 29 m³
- Bäume 2 Ordnung: 21 m³
- sonstige Bäume, Obstbäume, Großsträucher: 13 m³.

(3) Umgang mit Niederschlagswasser: Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt bzw. den Grundwasserschutz sicherstellen.

Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Begrünung von Dächern
- Regentonnen und -zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)

(4) Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schotterrigolen).

(5) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA.

(6) Niederschlagswasserbeseitigung
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis.
Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.
Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

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

(8) Wassergefährdende Stoffe
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen

(9) Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

(10) Abwasserbeseitigung
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.

(11) Zu Bauwasserhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

(12) Bei der Entwässerung von Metalldächern ist zu beachten: Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier eben falls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.
Die Freistellung entfällt bei metallischer Dacheindeckung oder Dachflächenanteilen von mehr als 50m². In diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

(13) Denkmalschutz:
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art.7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Bauflächе durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (<http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf>) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- Gemäß Art.8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Gemäß Art. 8 Abs. 2 Bay.DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(14) - Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
- Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um die Anforderungen nach DIN 4109-1:2016-07 unter Beachtung des Verkehrslärm Prognosehorizont 2035.
- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr.
Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} - Werts erfüllt wird.
- Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten.

(15) Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrütende Vögel im südl. Biotop als Ausgleich der wegfallenden Bäume auf dem Grundstück (Ersatzquartiere).
Die verlorengehenden Höhlen werden durch je 3 Nistkästе für Vögel (Star) und Fledermäuse ersetzt. Im Zuge der Eingabeplanungen wird geprüft, ob Vorkehrungen für geeignete Brutplätze für an Gebäuden brütende Arten vorgesehen werden können. Dies sind insbesondere Quartiere für Mauersegler, Hausspering, Hausrotschwanz und Fledermausarten.

(16) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

(17) Tiefgaragenböden sind Flüssigkeitsundurchlässig auszubilden, um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu verhindern.

(18) Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen auszuschließen (z.B. durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren

(19) Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.).
Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.200 Kelvin).
Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von „Full-Cut-Off" Laternen erfolgen.
Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen auf 10% reduziert.

Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 gefasst und in seiner Sitzung am 06.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" gebilligt.

2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 wurde die "öffentliche Auslegung gemäß ...3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger "öffentlicher Belange nach ...4 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2019 bis 31.10.2019 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

3. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan Nr. 154 " Wohngebiet südliche Kiebitzstraße " gemäß ...10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139 " Wohngebiet südliche Kiebitzstraße " wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraftgetreten.
Unterschleißheim, den .....
Siegel
.....
Christoph Böck, 1. Bürgermeister

Entwurf

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

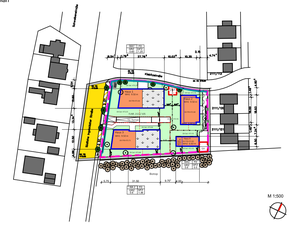
Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleissheim · fon 089.31009.0 · fax 089.31037.05

Projekt

Bebauungsplan mit Gründordnung

Nr. 154 - Wohngebiet südliche Kiebitzstraße

Übersichtsplan



Planinhalt	Maßstab	Datum
Bebauungsplan	1:500	xx.xx.2019

Architekt
ARCHITEKTURBÜRO HOFMAIER
Bäckerstraße 57
81241 München
Telefon +49 89 189 33 66 0
Email info@ab-h.de
www ab-h.de

Landschaftsarchitekt
Grünplan Gesellschaft für Freiflächenplanung mbH
Prinz-Ludwig-Straße 48
85354 Freising
Telefon +49 8161 13 015
Email info@gruenplan-gmbh.de
www gruenplan-gmbh.de

Werner Hofmaier

Alfons Neumair