LAGEPLAN M 1:500

Die Stadt Unterschleißheim, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete und unterschiedlicher Vollgeschosszahlen.

A.2 Verkehrsflächen

A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche

A.2.2 z.B. 3.60 private Verkehrsfläche Angaben in Metern, z.B. 3,60 m

A.2.3 Straßenbegrenzungslinie

A.2.4 Einfahrtsbereich

A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

A.3.1 z.B. WA1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B.: WA1

A.3.2 Baugrenze

A.3.3 Baulinie

A.3.4 z.B. GR 256 maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 256m²

A.3.5 z.B. GF 912 maximal zulässige Geschossfläche in m², z.B. 912m²

A.3.6 z.B. III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. III

A.3.7 o offene Bauweise

A.3.8 E nur Einzelhäuser zulässig

A.3.9 z.B. WH1 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. WH1

A.3.10 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

A.3.11 z.B. 9,00 Festsetzungen in Metern z.B. 9,0 m

A.3.12 TG Tiefgarageneinfahrten

A.3.13 FW/PVF Feuerwehrzufahrt/ Private Verkehrsfläche

A.3.14 ⊗472,75 m ü. NN Gemessene Kote, 472,75 m ü. NN

A.3.15 M Zone für Müllsammelstellen

A.3.16 VS Zone für Stromversorgungsanlagen

A.4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

A.4.1 St Flächen für private Stellplätze für WA1 und WA2

A.4.2 Zonen für Zufahrten der Tiefgarage und der Stellplätze Tiefgaragenrampen sind in diesem Bereich nicht zulässig

A.4.3 Tiefgaragenaussenkante

A.5 Grünordnung

A.5.1 Baum 1.Ordnung, Neupflanzung gem. Pflanzenliste (siehe Hinweise).

A.5.2 Gemeinschaftskinderspielplatz zugeordnet der Bebauung im Geltungsbereich

A.6 Immissionsschutz

A.6.1 Grundrissorientierung Verkehrslärm: Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen gekennzeichnete Fassade nicht zulässig. Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.8.2) Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternative Maßnahmen siehe B.8.6

A.6.2 Baulicher Schallschutz Gewerbelärm: Ausschluss von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.8.3)

A.6.3 Baulicher Schallschutz Hartplatz: Ausschluss von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 Raumlüftung über alternative Maßnahmen (B.8.4)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 Die Gebiete WA1 und WA2 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Nutzungsziffern

B.2.1.1 GR 256 Maximal zulässige Grundfläche in m² innerhalb der festgesetzten Räume. (Nach Planzeichen A.3.4)

B.2.1.2 Die zulässige gesamte Grundfläche nach B.2.1.1 darf außerhalb der Bauräume durch festgesetzte Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (insgesamt 5.755 m²) überschritten werden.

B.2.1.3 GF 912 Maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 912m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). (Nach Planzeichen A.3.5)

B.3 Höhenentwicklung und Bauweise

B.3.1 Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhen

B.3.1.1 z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Nach Planzeichen A.3.6) z.B. maximal 4 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

B.3.1.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss)

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 1:
WH1 max. 12,00 m Höhe
WH2 max. 15,00 m Höhe

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 2:
WH3 max. 9,00 m Höhe
WH4 max. 12,00 m Höhe

B.3.1.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,20m über der Höhenkote nach Festsetzung A 3.14 auf der Carl-von-Linde Straße festgesetzt.

B.3.2 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +0,30m begrenzt, Abgrabungen auf maximal -0,30m.

B.3.3 Technische Anlagen zur Solarenergienutzung sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

B.3.4 Die notwendigen Absturzsicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe bei WH1 und WH3 um 1m überschreiten.

B.3.5 Bauweise: Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.4 Dächer, bauliche Gestaltung

B.4.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Flachdächer dürfen im dazugehörigen Wohngeschoss als Terrassen genxutzt werden. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens zu zweidrittel der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dachüberstände sind nicht zulässig.

B.4.2 Die Gebäude (im WA1) sind höhen- und profilgleich sowie mit gleicher Dacheindeckung im zusammenhängenden Teil auszubilden. Das gilt auch für Baukörper die in mehreren Abschnitten ausgeführt werden.

B.4.3 Vordächer in Funktion von Haustürüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Breite der zulässigen Vordächer darf maximal 2,50m betragen.

B.4.4 Erker, Außentreppen und andere untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen

B.5.1 Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art.47 BayBO, i.V.m. GaStellV zu ermitteln.

B.5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück), beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B.5.3 Tiefgaragenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefgaragenaussenkanten werden durch die in A.4.3 beschriebenen Kante begrenzt.

B.5.4 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- Die Zufahrt der Tiefgaragen müssen im Bereich der mit TG gekennzeichneten Flächen liegen.
- Die Tiefgaragenabfahrt ist eingehaust auszuführen.
- Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von min. 1,00m erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

B.5.5 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind Abstellplätze nach der Fahrradabstellsatzung der Stadt Unterschleißheim, vom 10.11.2017, herzustellen. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb des festgesetzten Bauraumes und innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

B.5.6 Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengerätehäuser und Kinderspielplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

B.5.7 Pro EG- Wohnung ist ein Gartengerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe bis zu 2,30m zulässig.

B.5.8 Müllsammelstellen und Bereiche für eine Trafostation sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

B.6 Verkehrsflächen

B.6.1 Auf den privaten Verkehrsflächen sind Fußwege, Stellplätze und Straßenflächen einheitlich und ohne Höhenunterschiede zu gestalten.

B.7 Grünordnung

B.7.1 Die bestehenden Straßenbäume an der Carl-von-Linde-Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich ihrer Wuchsordnung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

B.7.2 An den festgesetzten Standorten gemäß A.5.1 sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können in der Örtlichkeit um bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen und sind in der Nähe von Bestandsbäumen, Gebäuden und befestigten Flächen so abzustimmen, dass die Bäume ausreichend Platz zur Entwicklung von Baumkronen und Wurzelwerk zur Verfügung haben. Geeignete Baumarten siehe Pflanzliste „Bäume 1. Ordnung" unter D.17.6.

B.7.3 Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. Ordnung sowie fünf standortgerechte, heimische Solitärsträucher zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste „Bäume 2. Ordnung" und „„Sträucher" unter D.17.6. Obstbäume lokaltypischer Sorten sind mit bis zu 25 % der erforderlichen Anzahl an zu pflanzenden Bäumen gemäß Pflanzgebot B.7.3 zulässig.
Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: Solitär, 3xv. 100-125 cm
Bereits vorhandene Gehölze, die in Art und Pflanzgröße den festgesetzten Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Die Positionierung der mindestens neu zu pflanzenden Bäume darf um bis zu 5 Meter von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten abweichen.Neupflanzungen dürfen sich und Bestandsbäume gegenseitig nicht im Wuchs behindern und nicht in Nachbarparzellen durchwurzeln.

B.7.4 Die per Pflanzgebot festgesetzten Neupflanzungen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, vorzunehmen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß Festsetzungen B.7.2 und B.7.3)

B.7.5 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,2 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

B.7.6 Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 20 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 1,50 m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzroste sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

B.7.7 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh-/ Fahrflächen, Terrassen, Gartengerätehäuser oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Für eine Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden. Die Gestaltung von Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Belägen ist unzulässig.

B.7.8 Zur Begrünung sind klimatolerante Arten gemäss der gültigen Freiflächen- und Gestaltungssatzung zu verwenden.

B.8 Immissionsschutz

B.8.1 Bauschalldämm-Maß
Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges erreichen:
WA1: R´w,ges = 39 dB, WA2: R´w,ges = 35 dB

B.8.2 WA 1 Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe) Verkehrslärm:
Planzeichen
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.

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 zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage belüftet werden. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von Lp,In = 30 dB(A) eingehalten werden.

B.8.3 WA 1/WA2 Baulicher Schallschutz Gewerbelärm:
Planzeichen
Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Siehe hierzu Punkt D.11.2 unter Hinweise durch Text.

B.8.4 WA 1/WA2 Baulicher Schallschutz Hartplatz:
Planzeichen
Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Siehe hierzu Punkt D.11.3 unter Hinweise durch Text.

B.8.5 Die Tiefgaragenrampe ist auf einer Tiefe der 1,5-fachen Tordiagonale absorbierend auszukleiden (Decke und Seitenwand), Absorptionsgrad des Materials αw ≥= 0,5)

B.8.6 Alternativ besteht die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche mittels Teilverglasung oder Teilumbauung gegen den Straßenverkehr abzuschirmen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1 z.B. 81 T Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 81 T

C.2 bestehende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum

C.5 Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	o
E	V

Gebietsangabe, z.B. WA 1	Bauweise, z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 5 Geschosse wobei das oberste als Staffelgeschoss auszubilden ist

C.6 Baum Bestand

C.7 Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

C.8 Denkmalpflege

C.8.1 BD Bodendenkmal D-1-7735-0104
Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, Brandgräber der Hallstattzeit, Siedlung der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.

C.8.2 Im Bereich des Planungsareals befindet sich ein Bodendenkmal (Bodendenkmal D-1-7735-0104 Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, Brandgräber der Hallstattzeit, Siedlung der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters). Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist verpflichtend.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche 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 Maßsnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern 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.

D HINWEISE DURCH TEXT

D.1 Die gültigen Satzungen für die Stadt Unterschleißheim sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden. (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS, Freiflächen- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungssatzung - nicht abschließende Aufzählung).

D.2 Die private Verkehrsfläche soll für Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar sein.

D.3 Die Teilung des Grundstückes mit Fl. Nr. 81 ist entlang der Geltungsbereichslinie geplant.

D.4 Bei einer Notwendigkeit der Reduzierung der Dachbegrünungsfläche ist diese im Bauantrag nachzuweisen.

D.5 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt München zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushub wird auf die FAQ-Liste (https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm), sowie die Vortragsfolien der Info-Veranstaltung für Kommunen des Bayer. Landesamtes für Umwelt verwiesen: https://www.lfu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenaushub/doc/vortragsfolien_bodenaushub.pdf.

D.6 Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

D.7 Die Verwendung erneuerbarer Energien, der Einsatz von Wärmepumpen, sowie die Erstellung von E-Mobilität in der Tiefgarage ist wünschenswert. Bezüglich der Erstellung von E-Mobilität in den Tiefgaragen sind die Bestimmungen des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzuhalten.

D.8 Für eine rechtzeitige Prüfung, ob und wie ein Fernwärmeanschluss der vorgesehenen Gebäudekörper tatsächlich realisiert werden kann, ist eine frühzeitige Abstimmung und Berücksichtigung der Spartenlage der Fernwärme-Hauptleitung (Trassenverlauf) in den Flächen der Straßen-/Wegeerschließung innerhalb des Baugebietes und einer optimierten gebäudebezogenen Lage der Hausanschlusspunkte für jedes Gebäude erforderlich.

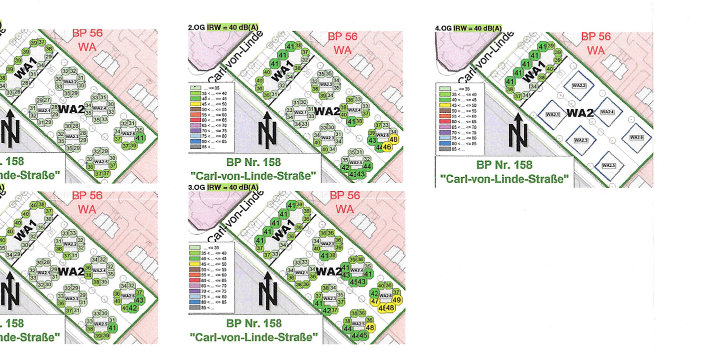
D.9 Die „Grundschule an der Ganghoferstraße" soll erweitert werden.

D.10 Die genannten (DIN -) Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung SU zum Bebauungsplan Nr. 158 (CHC-Pr.Nr.2362-2021-V01, 15.12.21) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

D.11 Immissionsschutz

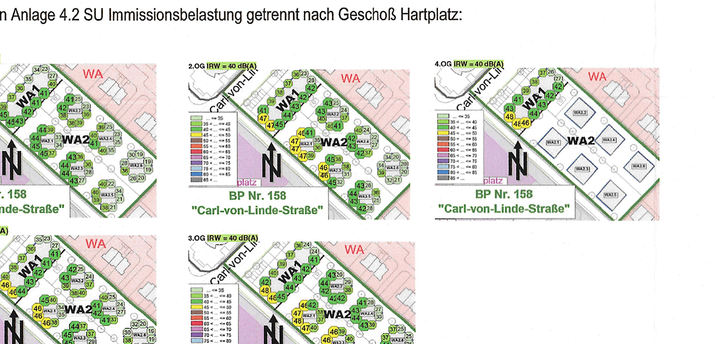
D.11.1 Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis nach Festsetzung B.8.1 bis B.8.6 vorzulegen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Bauantrags mit anderen Immissionsbelastungen zu rechnen ist als in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2362 - 2021 V01 vom Dezember 2021 erstellt durch das Büro "C.Hentschel Consult" (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) zugrunde gelegt wurde.

D.11.2 In Anlage 3.4 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2362 - 2021 V01 vom Dezember 2021 erstellt durch das Büro "C.Hentschel Consult" (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) ist die Immissionsbelastung aus dem Gewerbelärm: Stand 2021 mit Winterdienst am Bauhof getrennt nach Geschoss und Fassadenabschnitt aufgezeigt. Das Planzeichen gilt getrennt nach Geschoss für Immissionspegel ≥= 41dB(A).
Abbildungen Anlage 3.4 SU Immissionsbelastung getrennt nach Geschoß nachts mit Winterdienst:



D.11.3 In Anlage 4.2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 2362 - 2021 V01 vom Dezember 2021 erstellt durch das Büro "C.Hentschel Consult" (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) ist die Immissionsbelastung aus dem Hartplatz: Stand 2021 getrennt nach Geschoss und Fassadenabschnitt aufgezeigt. Das Planzeichen gilt getrennt nach Geschoss für Immissionspegel ≥= 41dB(A).

Abbildungen Anlage 4.2 SU Immissionsbelastung getrennt nach Geschoß Hartplatz:



D.11.4 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr" 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 Ctr Werts erfüllt wird.

D.11.5 Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TALärm um mindestens 6dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

D.11.6 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- Bei mechanischer Entlüftung ist diese über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- Bereiche der TG unter der privaten Verkehrsflächen müssen die Belastung durch Rettungsfahrzeuge im Stand und in Fahrt tragen können.

D.11.7 Die Abdeckungen der Regenwasserablaufrinnen vor der Tiefgaragenein- und ausfahrt müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)

D.12 Wasserwirtschaftliche Belange
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse" sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Bei Tiefgaragenplanungen sind Flächen für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden versiegelten Flächen freizuhalten.
Gemäß LfU-Merkblatt 4.3/15 mit zugehörigem Schreiben in Anlage 1 sollte die Tiefgarage ordnungsgemäß entsprechend der Fahrzeugbelastung der Flächen entwässert werden. Hierzu sind die DIN Normen 18195 und 18533 zu beachten. Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck)."

D.13 Bodenschutz
Der Oberboden, 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).

D.14 Versorgung und Entsorgung
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der zuständigen Spartenträgern schriftlich mitgeteilt wird. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

D.15 Müllfahrzeuge sind auf der privaten Verkehrsfläche nicht zulässig.

D.16 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in der aktuellen Ausgabe. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

D.17 Grünordnung

D.17.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die gem. Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

D.17.2 Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleissheim, 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. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

D.17.3 Es ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

D.17.4 Für eine arttypische Entwicklung, Langlebigkeit und geringen Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorgesehen:
Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 - 20 m³
Obstbäume: 13 - 18 m³

D.17.5 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm oder Solitär, Stammumfang mind. 20-25 cm, mind. 4vx., mDB, aewS
Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm oder Solitär, Stammumfang mind. 18-20 cm, mind. 3vx., mDB, aewS
Bäume 3. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3vx., mDB
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, mind. 3vx., mB
Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

D.17.6 Pflanzlisten

Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn; Ginkgo biloba - Fächerblattbaum; Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum Platanus hispanica - Platane; Pinus sylvestris - Wald-Kiefer, Föhre; Quercus robur - Stiel-Eiche; Quercus petraea - Trauben-Eiche; Quercus cerris - Zerr-Eiche; Quercus frainetto - Ungarische Eiche, Italienische Eiche; Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche; Robinia pseudoacacia - Robinie, Scheinakazie; Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde; Tilia europaea Pallida - Kaiser-Linde; Tilia platyphyllos - Sommer-Linde; Tilia tomentosa "Brabant" - Silber-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre in versch. Sorten - Feld-Ahorn; Acer monspessulanum - Französischer Ahorn; Acer rubrum - Rot-Ahorn; Alnus spaethii - Purpur-Erle; Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne; Amelanchier rotundifolia - Echte Felsenbirne; Betula utilis - Himalaya-Birke; Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche; Catalpa bignonionides - Trompetenbaum; Cornus mas - Kornelkirsche; Corylus colurna - Baum-Hasel; Crataegus crus-galli - Hahnensporn-Weissdorn; Crataegus lavallei Carrierei - Apfel-Dorn; Crataegus prunifolia - Pflaumenblättriger Weissdorn; Fraxinus ornus in Sorten - Blumen-Esche; Fraxinus pennsylvanica Summit - Grün-Esche; Gleditsia triacanthos in Sorten - Gleditschie; Koelreuteria paniculata - Blasenbaum; Liquidambar styraciflua - Amberbaum; Magnolia kobus - Baum-Magnolie; Malus Hybriden in Sorten - Zier-Apfel; Malus tschonoskii - Scharlach-Apfel; Nyssa sylvatica - Tupelobaum; Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche; Parrotia persica - Eisenholzbaum; Prunus avium - Vogel-Kirsche; Prunus padus - Trauben-Kirsche; Pyrus pyraster - Wild-Birne; Quercus palustris - Sumpf-Eiche; Sorbus aria Sorte Magnifica - Echte Mehlbeere; Sorbus intermedia Sorte Brouwers - Schwedische Mehlbeere; Sorbus x thuringiaca - Säulen Mehlbeere; Sorbus torminalis - Elsbeere; Styphnolobium japonica - Schnurbaum; Tilia americana Nova - Amerikanische Linde; Ulmus hollandica in Sorten - Stadt-Ulme

Großsträucher und Sträucher
Berberis vulgaris - Berberitze; Buddleja davidii - Sommerflieder; Cornus mas - Kornelkirsche; Cornus sanguinea - Roter Hartriegel; Corylus avellana - Haselnuss; Cotoneaster dielsianus - Graue Felsenmispel; Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weissdorn; Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn; Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen; Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hülse; Ligustrum vulgare - Liguster; Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche; Lonicera xylosteum - Heckenkirsche; Malus communis - Wild-Apfel; Parrotia persica - Eisenholzbaum, Baum-Scheinhasel; Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn; Rhamnus frangula - Pulverholz; Rosa canina - Hunds-Rose; Rosa gallica - Essig-Rose; Rosa glauca - Hecht-Rose; Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose; Rosa rubiginosa - Wein-Rose; Rubus idaeus - Himbeere; Rubus fruticosus - Brombeere; Salix caprea - Sal-Weide; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Fliederbeere; Viburnum lantana - Wolliger Schneeball; Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Heckenbepflanzungen
• Acer campestre - Feld-Ahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Fagus sylvatica - Rot-Buche; Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster, Rainweide; Taxus baccata - Europäische Eibe, Gewöhnliche Eibe

D.17.7 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

D.17.8 Die Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen jeweils in der neuesten Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig", „giftig" und „schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

D.18 Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, die zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuell wissenschaftlichen Stand entsprechen.

D.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 0 unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.200 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70 Grad nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von Full-Cut-Off Laternen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks- und Bauauschuss der Stadt Unterschleissheim hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Carl von Linde Strasse" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2022 bis 03.03.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2022 bis 03.03.2022 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.20222 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis 04.11.2022 beteiligt.

6. Die Stadt Unterschleissheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 05.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleissheim, den 06.12.2022

Böck

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt:

Stadt Unterschleissheim, den 21.12.2022

Böck

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2022 erfolgte am 22.12.2022
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stadt Unterschleissheim, den 23.12.2022

Böck

1. Bürgermeister, Christoph Böck Siegel

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleissheim - T 089 310 009 - 0

Projekt

Bebauungsplan

Nr. 158 - Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße

Planinhalt

Bebauungsplan

Maßstab

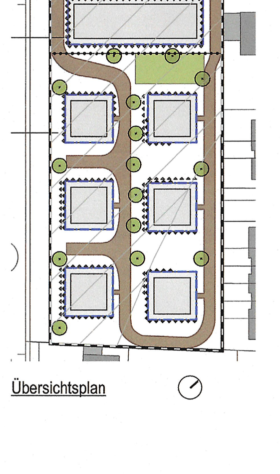
1:500

Datum

24.01.2022

geä. 12.09.2022

geä. 05.12.2022



Übersichtsplan

Architektur

FINAL
Floros & Lindner Part mbB
Neureutherstr. 26 Rückgebäude
80799 München
info@finalarchitektur.com
www.finalarchitektur.com

KRISTIANE FLOROS
Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin ByAK