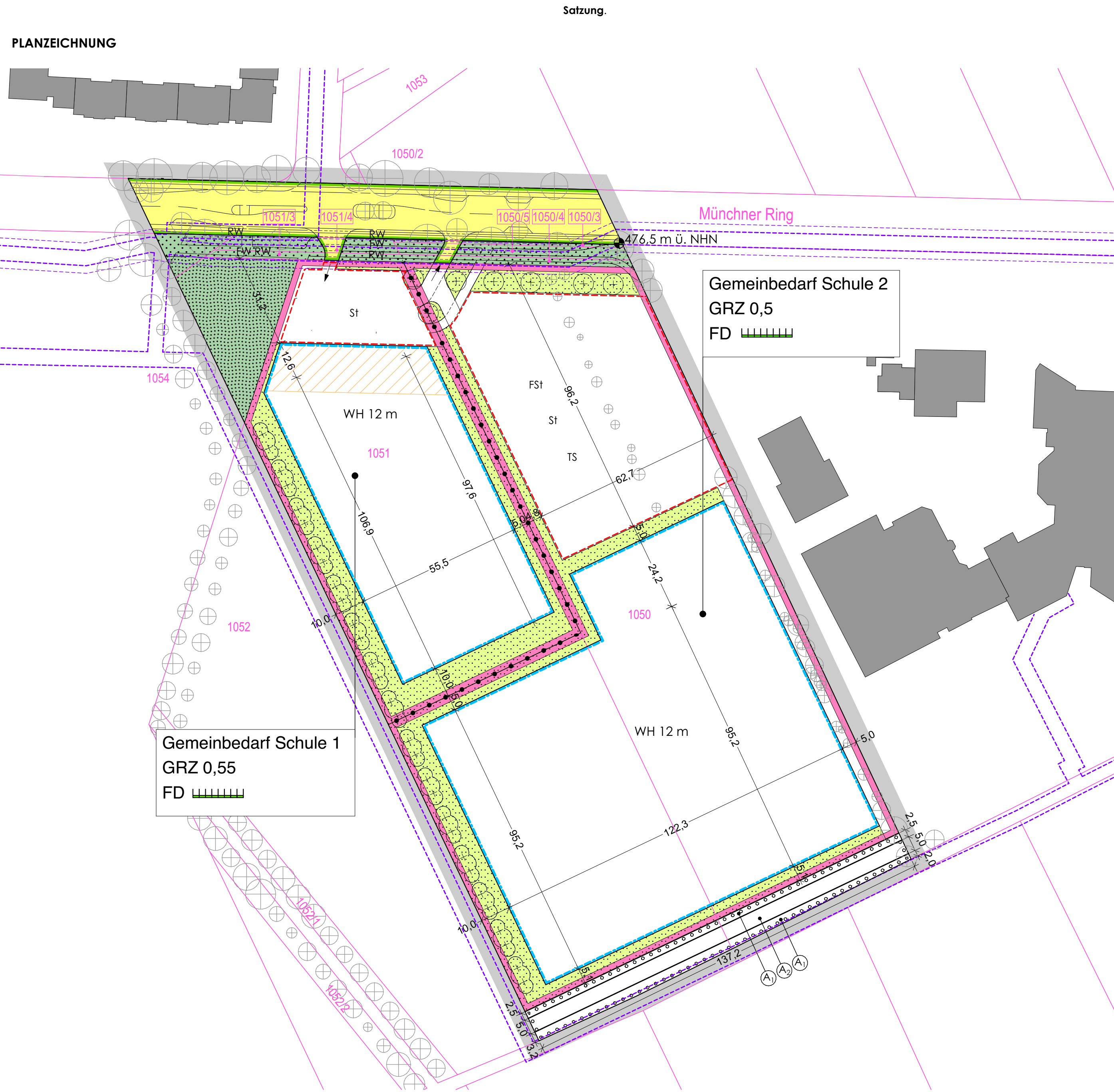


**PRÄAMBEL**  
Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baumutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als



<b>A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>7 GRÜNORDNUNG</b>
1 <b>GELTUNGSBEREICH</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7.1 <b>Ausgleichsflächen</b> (§ 9 Abs. 1a BauGB)
2 <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	7.2 <b>Teilfläche A1</b> Teilfläche A2
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf "Schule" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	7.3 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3 <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 & 18 BauNVO)	7.4 Dachbegrenzung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3.1 GRZ 0,55 Grundflächenzahl, z.B. 0,55	7.5 öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3.2 WH 12 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 12 m	7.6 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4 <b>BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Baugrenze	
5 <b>GESTALTUNG</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 81 BayBO)	<b>8 SONSTIGES</b>
FD Flachdach (Dachneigung bis 5°)	8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
6 <b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	8.2 St Stellplätze
6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.3 FSI Fahrradstellplätze
6.2 Straßenbegrenzungslinie	8.4 TS Motorradstellplätze
Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung, Abgrenzung Baugrundstücke) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	8.6 Bereich mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.9:3
	8.7 Maßzahl, z.B. 10,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule dienen der Unterbringung von Schulgebäuden und sonstigen schulischen Nutzungen.
  - Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
    - Schulgebäude
    - Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
    - den Hauptnutzungen zugehörige Nebeneinrichtungen
    - Hausmeisterwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
  - Im Planungsgebiet darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Pausenhöfe bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 26 BauNVO)**
  - Die östliche Baugrenze des Bauareals auf der Gemeinbedarfsfläche Schule 2 darf zum Anschlussbebauungsplan Nr. 22a hin zur Errichtung von Ober- und Unterirdischen Verbindungsbauwerken auf einer Breite von bis zu 10 m bis zur Geltungsbereichsgrenze überschritten werden.
- Höhenentwicklung (§ 16 Abs. 2 bis 4 und § 18 BauNVO)**
  - Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt 476,5 m ü. NNH am Münchner Ring. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika oder der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachkante.
  - Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 1 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten.
  - Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 2 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 2 m überschreiten.
- Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
  - Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
  - Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind sie mit einem Sichtschutz zu umfassen.
  - Abweichend von Ziff. D.5.2 sind an der Fassade entlanggeführte technische Anlagen zur Abluft der Fachklassen zulässig, wenn eine Attika errichtet wird und die Dachaufbauten die Höhe der Attika nicht überschreiten.
- Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.
  - Stellplätze und Trafostationen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Ein- und Ausfahrten (§ 12 BauNVO i.V.m. Artikel 47 BayBO)**
  - Über die gem. Planzeichnung zulässigen Ein- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen sind im Planungsgebiet mit einer Höhe von maximal 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.
  - Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der gem. A.7.2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen ist eine 2 m hohe Randeingrünung mit Gehölzen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Büro- und Unterrichtsräumen an der Nordfassade des Bauareals in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1“ ein Gesamtschalldämmmaß von R'w,ges ≥ 34 dB und an allen übrigen Fassaden ein Gesamtschalldämmmaß von R'w,ges ≥ 30 dB aufweisen.
  - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Sporthallen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1“ an der Nord- und Westfassade mindestens ein Gesamtschalldämmmaß von R'w,ges ≥ 25 dB aufweisen.
  - Unterrichts- und Büroräume, welche innerhalb des gem. A.8.6 gekennzeichneten Bereichs über die Nord- oder Ostfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuspegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)**
  - Die Befestigung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.10.8 zu entsprechen.
  - Die gem. Ziff. A.7.2 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 70 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 30 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind erforderliche Zufahrten, Wege und Erschließungsflächen auf bis zu 30 % der Fläche zulässig.

**E. HINWEISE DURCH TEXT**

- Verhältnis zu kommunalen Satzungen**
  - Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.
- Artenschutz**
  - Zum Schutz von Vögeln sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.
  - 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, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LFU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind.
  - Der Einsatz von UV-amen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2200 °K bis 3000 °K) oder Natriumdampflampen), der Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungeregelmäßig strahlendem Beleuchtungsbereich sowie der Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° werden empfohlen. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung zwischen 18.00 und 6.00 Uhr in der Zeit zwischen Februar und November sollte verzichtet werden. Lampen sollten so ausgerichtet werden, dass ausschließlich die Bauflächen, Zuwegungen, Parkplätze und Wegebeläge beleuchtet werden.
- Grundwasser und Starkregen**
  - Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichend, sind diese wasserdicht auszubilden und luftdicht abgedichtet herzustellen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schlappwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufbau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
  - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse sowie Tiefgaragen dauerhaft verhindert.

**4 Versickerung**

- Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Die Überflutungsschwere nach DIN 1986-100 sind zu erbringen.

**5 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

**6 Baumschutz**

- 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“ müssen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

**7 Pflanzliste**

- Laub- und Nadelbäume**
  - Acer campestre Feld-Ahorn
  - Acer platanoides Spitz-Ahorn
  - Sorbus aria Echte Mehlbeere
  - Tilia cordata Winter-Linde
  - Tilia platyphyllos Sommer-Linde
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Pinus sylvestris Wald-Kiefer
- Sträucher
  - Cornus sanguinea Roter Hartfrießel
  - Rosa canina Hundrose
  - Prunus spinosa SchlehdornDarüber hinaus sind weitere, standortgerechte, klimatorientierte, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.
- Pflanzennutzung für Dachbegrünung:
  - Adonisvögelchen, Behaarter Günsel, Kugelköpfiger Lauch, Färbekamille, Färber-Meier, Kalktaut, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirtelodst, Schwarzer Gelbtee, Purpurgelbtee, Natternkopf, Ysop, Pechmelke, Sand-Fingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fethenme, Gewöhnlicher Thymian.Darüber hinaus können weitere geeignete Pflanzen für eine extensive sowie intensive Dachbegrünung gepflanzt werden.

**8 Denkmalschutz**

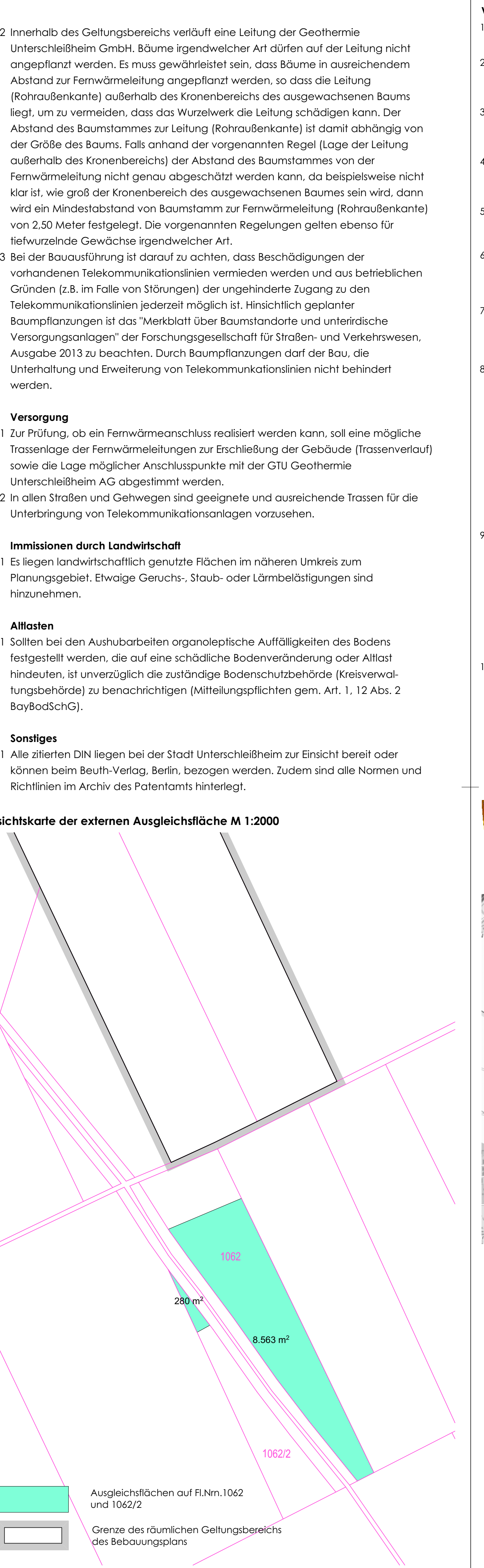
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**9 Hinweise zum Schallschutz**

- Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, dass der Immissionswert der TA Lärm in der Nachbarschaft um 10 dB(A) unterschritten wird.
- 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.
- Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R<sub>w</sub>(C; C<sub>tr</sub>) dB, zum Beispiel: R<sub>w</sub> 37 [-1;-3] dB. Der Korrekturwert „C<sub>tr</sub>“ 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<sub>tr</sub> - Werts erfüllt wird.
- Sämtliche Fenster und Türen von Räumen, die von Vereinen genutzt werden, sind während der Nutzung geschlossen zu halten.
- Die Nutzung der Schuleinrichtung für den Vereinssport ist möglich, wenn Folgendes beachtet wird:
  - Bei der Errichtung von Volleyballfeldern im Außenbereich ist ein Mindestabstand zur Wohnbebauung am Münchner Ring > 200 m einzuhalten.
  - Pkw, die zur Vereinsnutzung anreisen dürfen nicht zwischen dem Baufeld in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1“ und dem Münchner Ring parken.
  - Die Fahrgassen von Parkplätzen sind zu asphaltieren.
- Die genannten Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf einer Reduzierung der Geschwindigkeitsbeschränkung am Münchner Ring von derzeit 50 km/h auf 30 km/h mindestens während des Schulbetriebs und im Bereich ab der Zufahrt zum Parkplatz am Friedhof.
- Südlich an das Planungsgebiet grenzt das sog. Saatkrähnenwäldchen an, in dem eine Saatkrähnenpopulation lebt und geduldet wird. Etwas Lärmbelastigungen durch die Saatkrähnen sind hinzunehmen.

**10 Leitungsschutz**

- Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft das 110-kV-Kabel Unterschleißheim – Hochbrück, Ltg. NR J2821/. Die Leitungsschutzzonebreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bauung und Aufgrabungen jeweils 5,00 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden, Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,50 m. Die Kabeltrasse muss dauerhaft von Bebauung und Bewuchs (Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern) freigehalten werden und für Reparaturzwecke jederzeit zugänglich sein. Sämtliche Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die erneute öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am 23.01.2023 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.01.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadtschreiber, den .....

Christoph Böck - Erster Bürgermeister - (Siegel)

9. Ausgeteilt, den .....

Stadtschreiber, den .....

Christoph Böck - Erster Bürgermeister - (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, den .....

Christoph Böck - Erster Bürgermeister - (Siegel)

**STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**BEBAUUNGSPLAN NR. 161 "Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring"**  
Flummern 1050, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1051 1051/3 & 1051/4

**ENTWURF** Stand 23.01.2023

Planstand	Datum
Vorentwurf	28.03.2022
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.05.2022
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.07.2022
Entwurf	10.10.2022
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.10.2022
Verfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB	02.12.2022
Entwurf	23.01.2023
Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	23.01.2023

Satzungsbeschluss

M 1 : 1.000

**PLANVERFASSER:**  
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München