

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. 91 und 6 Abs. 5 Satz 2 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 GRÜNDORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PFLANZEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung
 - WA1/WA2/WA3 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. GRZ 5,50 maximal zulässige GRZ
 - z.B. GRZ 1,34 maximal zulässige GFZ
 - z.B. WH 1 (max. 4) 9,50 m maximal zulässige Wandhöhen WH1, WH2, WH3, WH4, WH5

3. Bauweise, Baugrenze

4. Grünordnung

- Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen, Nebenanlagen sind nach §14 Abs. 1 BauNVO für die Sammlung von Müll, für das Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten und Kinderspielflächen zulässig.
- öffentliche Grünflächen
- Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, die genaue Verortung ist im Zuge der Freiflächenplanung zu definieren

5. Sonstiges

- Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- TG-Rampenbauwerk, gemeinschaftliche Zufahrt für die eigenständigen Tiefgaragen WA1 und WA2
- Fläche für Garage
- Fläche für private Stellplätze für WA1
- Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, -GFZ- zu Gunsten von Anwohnern und öffentlichen Verkehrsunternehmen belastet ist.
- Maßzahl in m
- Flachdach
- Höhenmaßzahl neue Geländeoberfläche in m ü. NN
- Höhenmaßzahl Freiflächenfußboden in m ü. NN
- Fußweg, öffentlich
- Fläche für Freizeitanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Abtrennung Teilbaugelände
- baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB R_{wp}
- baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB R_{wp}
- baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB R_{wp}
- Unzulässigkeit von Fenstern, die zu Raumbelichtung erforderlich sind; Raumbelichtung über alternative Maßnahmen gemäß Schallschutzplan
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung / Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Besucher STPL
- Haus 1 WH4 13,50 m
- Haus 3 WH4 13,50 m

Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- TG-Rampe
- Bestehendes Gebäude
- Einfahrtsbereich
- Baum zu fällen
- Nutzungsart
- Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m ü. NN
- Grundstücksgrenzen
- FLNR Flurnummer
- Maßstab 1:500

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Art der baulichen Nutzung

- Das Gebiet wird als WA1, WA2, WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird für WA 1-WA3 als Maß in Form einer GRZ und GFZ festgesetzt. In den festgesetzten Grundflächen-Werten sind die in § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO genannten befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet. Die Freifläche über den Tiefgaragen wird begrünt.

§3 Höhenentwicklung und Abstandsflächen

- Es werden folgende maximale Wandhöhen von OK Erdgeschossfußboden (FFB) bei OK Attika festgelegt:

WA1	GRZ	maximal	0,60
	GFZ	maximal	1,25
WA2	GRZ	maximal	0,60
	GFZ	maximal	1,35
WA3	GRZ	maximal	0,60
	GFZ	maximal	0,50

- Grundflächen von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind gem. §19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, unter Berücksichtigung der Überschneidungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO; maximal 0,8.

§4 Bauliche Gestaltung

- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 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. Im Bereich der - von den Hausgemeinschaften genutzten - Dachterrassen sind auch Plattenbeläge, Kiesflächen und die Aufstellung von Pflanztrögen und Hochbeeten zulässig.
- Flächen für notwendige technische Anlagen (Dachaufbauten, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.
- Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m Tiefe auf 1/3 der Hauslänge überschreiten.
- 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.
- Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§5 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

- Nebengebäude gem. §14, Abs. 1 BauNVO zur Sammlung von Abfällen und zur Abstellung von Fahrrädern sind außerhalb der Bauräume zulässig.
- 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 und innerhalb der zu begrünenden Fläche zulässig ist.

§6 Einfriedungen, Leitungsführung

- Zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden, Westen und Osten, sind sockellose Stützterzäne 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

- Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art.47 BayBO, LV.m. GaStellV zu ermitteln.
- Die Decke der Tiefgarage oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche ist mit durchwurzelbaren Überschlüssen (Mindeststärke 1,0 m) zu überdecken.
- Die Tiefgaragenabfahrt ist eingehaust auszuführen. Die Einhausung ist auf einer Tiefe der 1,5-fachen Tordisparnate absorbierend auszukleiden (Decke und Seitenwand). Absorptiongrad des Materials $\alpha_{\geq 0,5}$
- Die Dächer von Tiefgaragenhäusern sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke von 10cm vorzusehen.

§8 Stellplätze für Fahrräder

- Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim Stand 10.11.2017 zu ermitteln. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb des festgesetzten Bauraums und innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

§9 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbellärm

(1) Bauschalldämm-Maß

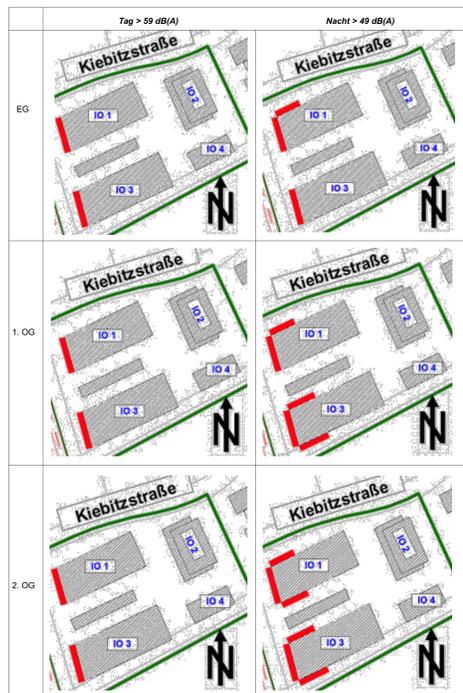
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bauschalldämm-Maß R_{wp,ext} erreichen

Planzeichen	R _{wp,ext} = 30 dB
Planzeichen	R _{wp,ext} = 35 dB
Planzeichen	R _{wp,ext} = 40 dB

(2) Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe):

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

- Das der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- Das vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. Schiebeläden in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder
- Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.



§10 Öffentliche Grünflächen und Grünflächen des Baugrundstücks

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Im öffentlichen Verkehrsraum sind vier Straßenbäume (Alleebäume) 1. Ordnung zu pflanzen. Sonstige Straßenbepflanzung, eine etwaige Unterpflanzung der Straßenbäume und etwaige Entwässerungsmulden sind als arten- bzw. biolerreiche Magerrasen anzulegen.
- Baugrundstücke
Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Baufeldes wird ein Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche als zu 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 vorzubereiten und zu begrünen. Es sind mind. 2 (Haus 1) bzw. mind. 1 (Haus 2) Bäume 1. Ordnung II. Pflanzenanzahlensatz zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie zur Parteilung 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. Fassaden und Gartenwände sind extensiv zu begrünen.
- Pflanzenanzahlensatz für Pflanzungen:
Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämmige 4xv, SU 20 bis 25 cm, mdb.
• Acer platanoides Spitz-Ahorn
• Fagus sylvatica Rot-Buche
• Quercus robur Stiel-Eiche
• Tilia cordata Winter-Linde
- Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämmige 3xv, SU 18 bis 20 cm, mdb.
• Acer campestre Feld-Ahorn
• Carpinus betulus Hainbuche
• Prunus avium Vogel-Kirsche
• Sorbus aucuparia Eibersche
• Sorbus aria Mehlbeere
• Sorbus domestica Speierling
• Ulmus minor Feld-Ulme
• Obstbaum - Hochstämmige in lokaltypischen Sorten

- lokaltypische Sorten wie z.B. - Apfel Grauenstein, Roter Beliefsch, Roter Boskoop, Birne Gute Graue, Gute Luise
- Größräucher: Sol. 4xv, 250-300
• Corylus avellana Hasel
• Malus sylvestris Holzapfel
• Prunus germanica Eiche Mispel
• Pyrus communis Hockzinne
• Salix caprea mas Salweide

- Sonstige Sträucher, Pflanzqualität vStr, 3-4 Tr, 100-150
- Cornus mas Koralleiche
 - Cornus sanguinea Hartleugel
 - Catalpa bignonioides Eintrifflige Weibdoorn
 - Eucornympus europaeus Europäisches Pfaffentüchchen
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa rugosissima Weinrose
 - Rosa rugosa Wolliger Schneeball
 - Viburnum lantana

- Für Einfriedungen:
- Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Taxus baccata Eibe
- sowie Wildsträucher aus der Artenliste sonstige Sträucher.

- Kletterpflanzen:
- Clematis viticella Waldrebe
 - Humulus lupulus Hopfen
 - Lonicera opifolium Leinwandkletterer
 - Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
 - Rubus fruticosus Brombeere

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

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegeleuchte und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektrern (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektenlichtschieden (ohne Kühlung etc. a.), ständliche 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 Lichtausstrittswinkel 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.

§11 Öffentliche Verkehrsfläche

- Die Gehwege sind mit Betonpflaster, die Parkbuchten wasserdurchlässig mit Rasenpflaster zu belegen.

§12 Befestigte Flächen

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

§13 HINWEISE

- Auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. Eingriffe in den Bauraum sind 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-IP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- Für Großbäume ist ein mindestens 24 qm großer, durchwurzelbarer Bereich anzustreben.
- Umgang mit Niederschlagswasser: Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) ist zu versickern. Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserzirkel bzw. den Grundwasserschutz sicherstellen.
Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Begrünung von Dächern
- Regenentwässerungssystemen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhaltebecken
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden)
- Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schottertrögen).

- Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweise der Gewässerengrenzlinie) der DWA.

- Niederschlagswasserbeseitigung
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserreistellungsverordnung (NWFrV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schwallen Entleeren ein gesamtanliegendes Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingeleitet ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschlussten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFrV anzuwenden ist.

- Allesenerdachtflächen
Sollten bei den Ausarbeitungen optische oder organoleptische Aufälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitarbeiterpflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

- Wassergefährdende Stoffe
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (TRGS 510) einzuhalten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

- 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

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

- Bei der Entwässerung von Metallflächen ist zu beachten: Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleibeschichteten 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 Freisetzung erfolgt bei metallischer Dachendeckung oder Dachflächenneigungen von mehr als 50m². In diesen Fall ist ein Wasserretentionsverfahren erforderlich.

- Denkmalschutz:
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalschutz eine Erlaubnis nach Art.7 DStGB bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag für die Vorarbeiten ist 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.ländl.bayern.de/mw/mw.asp?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 bauwerks erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und abgegraben wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell einzuhalten. Die Baugrenzen sind im Zusammenhang mit seinem zuständigen Architekten in der Baugrenzenplanung zu berücksichtigen 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 einzelnen Schalldämm-Maß R_{wp} wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_{wp}, C_{wp}) dB, zum Beispiel: R_{wp} 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{wp}“ 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_{wp}-Werts erfüllt wird. Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Lüftwärmepumpen) 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 tonfällig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten.

- Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrütende Vögel im süd. Biotop als Ausgleich der wegfallenden Bäume auf dem Grundstück (Einsatzquartiere). Die vorliegenden Höhen werden durch je 3 Nistkästen für Vögel (St.) und Fledermäuse ersetzt. Im Zuge der Eingabepfeilungen wird geprüft, ob Vorkehrungen für geeignete Brutplätze für an Gebäuden brütende Arten vorgesehen werden können. Dies sind insbesondere Quartiere für Mauersegler, Hausrotschwanz, Hausrotschwanz und Fledermausarten.

- Im Freizeinrichtungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Freizeinrichtungsplanung vorzulegen.

- Tiefgaragenböden sind flüssigkeitsundurchlässig auszubilden, um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu verhindern.

- Die Baugrenzenöffnungsanfrage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Tiefgaragentechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate so zu betreiben, dass sie so geringe Ausbreitung verursachen, Körperschall- und schwingungsintensiv auszubilden.

- Lärmrelevante Zu- und Abfuhröffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämmen zu versehen.

- Das Tor der Tiefgaragen- und -Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungs- und -Abschirmungstechnik entsprechen.

- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragen- und -Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusssteinplatten oder gleichwertig).

- Tiefgaragenfahrten sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfallender Fahrzeuge vermieden wird.

Verfahrensvermerke

- 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.
- 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.
- Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom... den Bebauungsplan Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" gemäß... 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
Unterschleißheim, den
Siegel
Christoph Böck, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" wurde am... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Unterschleißheim, den
Siegel
Christoph Böck, 1. Bürgermeister

Entwurf

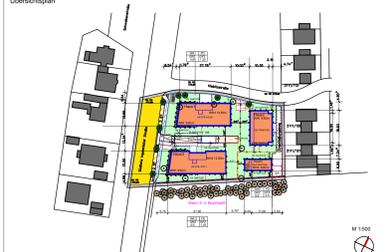


Rathausplatz 1 · 85716 Unterschleißheim · fon 089.31009-0 · fax 089.31037-05

Projekt: Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 154 - Wohngebiet südliche Kiebitzstraße

Überschnitten



Planstahl	Maßstab	Datum
Bebauungsplan	1:500	xx.xx.2019
Architekt	Landschaftsarchitekt	
ARCHITECTURFÜR	Grünpark-Gesellschaft für Freizeinrichtungen mbH	
Bäckerstraße 57	Prinz-Luitpold-Str. 48	
81549 München	85254 Freising	
Telefon: +49 89 189 33 66 0	Telefon: +49 8161 13 015	
E-Mail: info@gruenpark.de	E-Mail: info@gruenpark-gmbh.de	
www.abn.de	www.gruenpark-gmbh.de	

Werner Hofmaier

Alfons Neumann