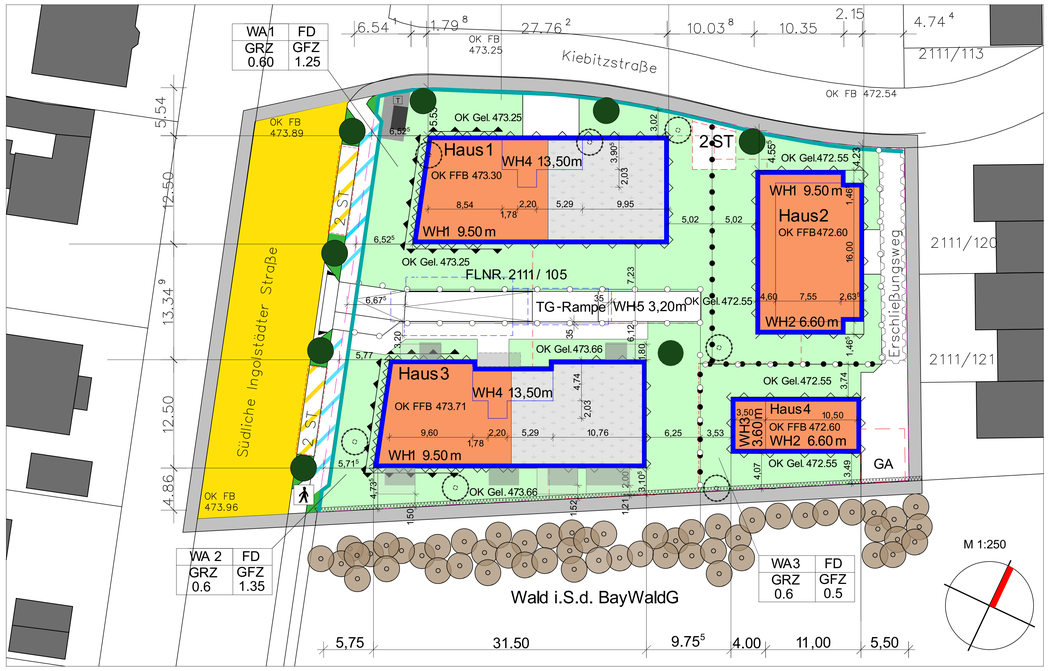


Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des 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 (Haus 4) 6.50 m maximal zulässige Wandhöhen WH1, WH2, WH3, WH4, WH5

3 Bauweise, Baugrenze

3. 1 Baugrenze

4 Grünordnung

4. 1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen. Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuschen und Kinderspielplätze sind außerhalb der Bauräume zulässig.
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 Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftsstellplätze WA1, WA 2, WA3
5. 2 TG - Rampenbauwerk, gemeinschaftliche Zufahrt für die eigenständigen Tiefgaragen WA1 und WA2
5. 3 GA Fläche für Garage
5. 4 2 ST Fläche für private Stellplätze für WA1
5. 5 Fläche die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht- GFL- zu Gunsten von Anwohnern und öffentlichen Versorgungsunternehmen belastet ist.
5. 6 35.00 Maßzahl in m
5. 7 FD Flachdach
5. 8 OK Gel. 472.50 Höhenmaßzahl neue Geländehöhe in m ü. NN
5. 9 OK FFB 472.55 Höhenmaßzahl Fertigfußboden in m ü. NN
5. 10 Fußweg, öffentlich
5. 11 T Fläche für Trafostation
5. 12 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
5. 13 Abtrennung Teilbaugebiete
5. 14 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB $R'_{w,ges}$.
5. 15 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB $R'_{w,ges}$.
5. 16 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB $R'_{w,ges}$.
5. 17 Unzulässigkeit von Fenstern, die zur Raumbelüftung erforderlich sind; Raumlüftung über alternative Maßnahmen; gemäß Schallgutachten gemäß § 9 (2) der Satzung
5. 18 öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. 19 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. 20 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg
5. 21 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze WA1, WA2
5. 22 Sonderbauraum für Treppenaufgänge und Aufzugsanlagen
5. 23 Rampenbauwerk
5. 24 Terrasse
5. 25 Balkon
5. 26 Vordach
5. 27 Baumschutzzaun H: 2,00 m
5. 28 TG Rampe
5. 29 Gemeinschaftliche Dachterrasse

Hinweise:

1. vorgeschlagene Form der Baukörper
2. Bestehendes Gebäude
3. Einfahrtsbereich
4. Baum zu fällen
5. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Dachform
max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ

6. FB 472,54 = ü.NN Bestandshöhenmaßzahl OK Fahrbahn in m ü. NN
7. Grundstücksgrenzen
8. FLNR. Flurnummer
9. Wald i.S.d. BayWaldG

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 WA 1 - WA3 als Maß in Form einer GRZ und GFZ festgesetzt.
Die max. höchstzulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

WA1
GFZ maximal 1,25

WA2
GFZ maximal 1,35

WA3
GFZ maximal 0,50

(2) Durch Bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

§3 Höhenentwicklung und Abstandsflächen

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

Haus 1	WH1 max. 9,50 m	
	WH4 max.13,50 m	Bereich Treppenräume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
Haus 2	WH1 max. 9,50 m	
	WH2 max. 6,60 m	
Haus 3	WH1 max. 9,50 m	
	WH4 max.13,50 m	Bereich Treppenräume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
Haus 4	WH2 max. 6,60 m	
	WH3 max. 3,60 m	
TG- Rampe	WH5 max. 3,20 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) Sofern die Dachflächen für Gemeinschaftsanlagen genutzt werden, können die Treppenräume und Aufzugsanlagen über die letzte Geschossdecke hinausgeführt werden und die Dachflächen um 4,00 m überragen. Weitere technisch erforderliche Dachaufbauten/-einbauten (Belüftungseinhausungen, Klimatisierungseinrichtungen und bepflanzbare Hochbeete) dürfen die zulässige Wandhöhe um 1,5 m überschreiten.

(4) Die notwenigen Absturzsicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe um 1 m überschreiten.

§4 Bauliche Gestaltung

(1) Es sind nur Flachdächer zulässig.

(2) Die Flachdachflächen sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtstärke 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.

(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 von 7,00 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§5 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

(1) Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuser und Kinderspielplätze sind außerhalb der Bauräume 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 und innerhalb der zu begrünenden Fläche zulässig ist.

§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.

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

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

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

(5) Die Tiefgaragenrampe und deren Überdachung ist auch in den Wohngebäudeabstandsflächen zulässig.

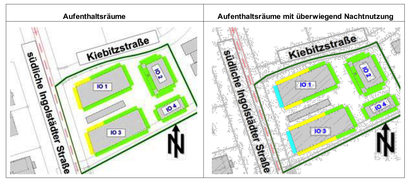
§8 Stellplätze für Fahrräder

(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 und innerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig.

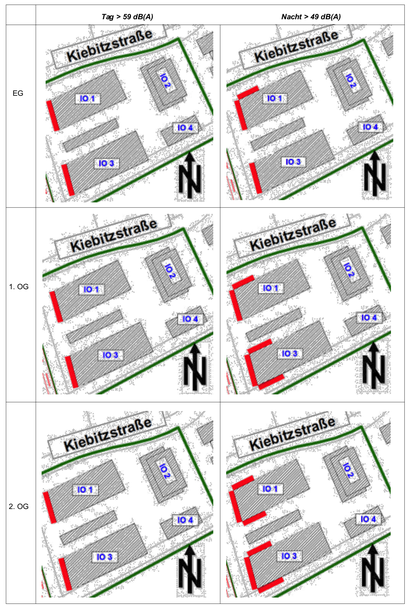
§9 Schutz vor Verkehrs - und Gewerbelärm

(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 sind als arten - bzw. blütenreiche Magerwiesen anzulegen.

(2) Baugrundstücke
Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Baufeldes wird ein Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche als zu begrünen festgesetzt. (Vgl. §4(3))
Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind für eine intensive Begrünung vorbereitet und zu begrünen. Es sind mind. 2 (Haus 1), mind. 1 (Haus 2), mind. 1 (Haus 3) und 4 Bäume im Bereich der Stellplätze entlang der Südlichen Kiebitzstraße 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 oberhalb zu begrünen. Fassaden und Garagenwände sind extensiv zu begrünen. Um die Durchgrünung dauerhaft zu sichern, sind alle Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung zu ersetzen.

(3) Neupflanzungen - Pflanzenartenliste

Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämme 4xv., STU 20 bis 25 cm, mDb.
Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: Hochstämme 3xv., STU 18 bis 20 cm, mDb.
Großsträucher: Sd. 4xv, 250-300

§11 Öffentliche Verkehrsfläche

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

§12 Befestigte Flächen

(1) Für die Fußwege und Hauseinschließungen 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 Vegetationszeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.
Die derzeit gültige Baumschutzverordnung von 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.

(2) Für Großbäume ist ein mindestens 24 m² großer , durchwurzelbarer Bereich anzustreben.

(3) Bäume 1. Ordnung

• Acer platanoides	Spitz-Ahorn
• Fagus sylvatica	Rot-Buche
• Quercus robur	Stiel-Eiche
• Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

• 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 - Hochstämme in lokaltypischen Sorten z.B.
Apfel: Gravensteiner, Roter Berlepsch, Roter Boskoop
Birne: Gute Graue, Gute Luise

Großsträucher:

• Corylus avellana	Hasel
• Malus sylvestris	Holz-Apfel
• Mespilus germanica	Echte Mispel
• Pyrus communis	Holz-Birne
• Salix caprea mas	Sal-Weide

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 catharctica	Kreuzdorn
• Rosa canina	Hunds-Rose
• Rosa rubiginosa	Wein-Rose
• Rosa rugosa	Apfel-Rose
• Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Einfriedungen:

• Acer campestre	Feld-Ahorn
• Carpinus betulus	Hainbuche
• Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
• Taxus baccata	Eibe

sowie Wildstrauchhecken aus der Artenliste sonstige Sträucher.

Kletterpflanzen:

• Clematis vitalba	Waldrebe
• Humulus lupulus	Hopfen
• Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
• Parthenocissus tricuspitata	Wilder Wein
• Rubus fruticosus	Brombeere

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

(4) 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)

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

(6) Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA.

(7) Niederschlagswasserbeseitigung
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis .
Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München .
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserf reistellungsverordnung (NWFreV) 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.

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

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

(10) 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).

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

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

(13) 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 50 m².
In diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

(14) 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 Bauflüche 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 f reigelegt, 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 widerruf en.

(15) - 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 erf üllt 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.

(16) 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 Nistkäste für Vögel (Star) und Fledermäuse ersetzt.
Im Zuge der Eingabeplanungen wird geprüft, ob Vorkehrungen für gemeinschaftliche Stellplätze für an Gebäuden brütende Arten vorgesehen werden können. Dies sind insbesondere Quartiere für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermausarten.

(17) 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 in 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" Leuchten erf olgen.
Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsauf kommen auf 10% reduziert.

(18) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein qualifizierter Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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

(20) Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu ertüchtern, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

(21) Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

(22) Das Tor der Tiefgaragenein - und Ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

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

(24) Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

(25) Dächer sind als stabile Dachkonstruktionen auszuführen, um aber die abstrakten Gefahr von Windbruch des nahegelegenen Waldbestandes entgegenzukommen.

(26) Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG- Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen- jeweils neueste Fassung- mit einer Einstufung von "stark giftig" , "giftig", und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

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 ..... auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

3. 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 ..... auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

4. 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 ..... auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

5. 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

6. 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

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

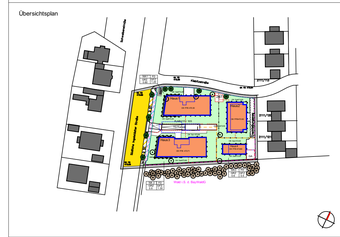
Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleissheim - fon 089.31009.0 - fax 089.31037.05

Projekt

Bebauungsplan mit Gründordnung

Nr. 154 - Wohngebiet südliche Kiebitzstraße

Übersichtsplan



Planinhalt	Maßstab	Datum
Bebauungsplan	1:250	06.11.2020

Architekt
ARCHITEKTENBÜRO 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

b/h = 1189 x 841 A0