

HELMUT V. WERZ PROF. JOH. CHR. OTTOW ERHARD BACHMANN MICHEL MARX
DIPLOMINGENIEURE ARCHITEKTEN BDA 8 MÜNCHEN 80 STUNTZSTR. 16 TEL. 47 50 59

Gemeinde Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 9
St.-Benediktstraße

- 1.0 Bebauungsplan als Satzung
 - 1.1 Grünordnungsplan

- 2.0 Begründung
 - 2.1 Anlage zur Begründung
 - 2.2 Begründung der Dringlichkeit

- 3.0 Anlagen
 - 3.1 Schallschutzgutachten
 - 3.1.1 Ergänzendes Gutachten
 - 3.3 Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.
 - 3.4 Berechnungsgrundlagen
 - 3.5 Spielplatznachweis nach DIN 18 034
 - 3.6 Photos des Modells

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde / Stadt Unterschleißheim
vom 2.2.1981 für das Gebiet St. Benediktstraße

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 156, 156/2, 156/3, 156/4, 157, 158, 169/Teil, 179/Teil, 149/Teil, 159/Teil

Entwurfsverfasser: Arch.-Büro H. v. Werz, Prof. Joh. Chr. Ottow, Erh. Bachmann, M. Marx

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — genehmigt am 22.3.1979
~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 22.3.1979
entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgen-
den Stand erreicht: --

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es er-
fordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): --

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebau-
liche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): --

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt unmittelbar ~~nördlich~~ ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ des ^{zukünftigen} Ortskerns von Unterschleißheim

Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ die Baugebiete Bebauungsplan Nr. 8 Ruppertifeld,
Nr. 40 S-Bahnhof Süd, Nr. 16 a Sehbehindertenschule, Nr. 16 b Gemeindezentrum

Es hat eine Größe von 3,16 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungs-
planes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>direkt</u> m	Volksschule	<u>direkt</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>250</u> m	Versorgungsläden	<u>unmittelbar angrenzend</u> m
Kath./ev. Kirche: <u>250/1500</u> m			<u>vorgesehen</u> m

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig~~ ~~fällt nach~~ ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~.

Das Grundwasser liegt ca. 1,80 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus sandige Kiese

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
--

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: 2 Einfamilienhäuser und 1 Bahnwärterhaus im nordwestlichen Bereich des Gebiets.

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: keiner

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Nettofläche -Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgem. Wohngebiet WA ₁	21.350	Fl.Nr. 156, 158
— " — — " — WA ₂	2.050	Fl.Nr. 156/2, 156/3
Gewerbegeb. (Teil)	450	Fl.Nr. 179

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

III-V -geschossige Wohngebäude mit ca. 213 Wohnungen

II -geschossige Wohngebäude mit ca. 4 Wohnungen

.....-geschossige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

222 Garagen und 42 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 554 Einwohner mit ca. 58 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 2,3400 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,5544 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 2,8944 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,2250 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen - ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 3,1194 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 93 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 7 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) - %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 80 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 20 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 70 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 93 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist ~~eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG)~~ — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht im gesamten Baugebiet~~ — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: zwischen Flur Nr. 156 und Flur Nr. 158

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Raiffeisenstr. Straße und die verl. St. Benedikt- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen ~~werden in einem Zuge in folgenden Teilabschnitten hergestellt:~~ Raiffeisenstraße ist vorhanden, St. Benediktstr. wird in einem Zuge weitergeführt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Unterschleißheim — des Verbandes — Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Unterschleißheim — des Abwasserzweck- Verbandes Eching, Neufahrn — Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: — ~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke Dachau
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch private Müllabfuhr, Vertrag mit der Gemeinde
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / Stadt Unterschleißheim Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) — lfm neuer Hauptstrang & — DM
- b) — lfm Anschlußleitungen & ca. DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: _____
- d) _____
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß _____ DM ergibt bei _____ Anschlüssen ca.
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Beitrag lt. Gebührensatzung ca.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
50.000,--	
	50.000,--
	200.000,--
50.000,--	250.000,--

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

- 1. Herstellungskosten** unentgeltlich
- a) Grunderwerb für2250..... qm à - DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
-
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM
- d) Anlage der Grünanlagen 2250 qm à 20,-- DM
- e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:
-
- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:**
jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.
2.
3.

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
s. Folgekostenberechnung
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
.....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
.....
4.
5.
6.

Kosten DM	Einnahmen DM
599.245,--	744.320,--
45.000,--	40.500,--
849.000,--	849.000,--
1.493.245,--	1.633.820,--

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM

G. Weitere Erläuterungen

siehe Anlagen

Chünchen, den 30.8.79

Der Entwurfsverfasser

ChA



Unterschleißheim, den 19.9.1979

Gemeinde Unterschleißheim

(Stadt — Markt — Gemeinde)

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom
mit in
öffentlich ausgelegt.

....., den

.....

Ober-/Bürgermeister

2.1 Anlage zur Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9
St. Benediktstraße
der Gemeinde Unterschleißheim

2.1.1 Flächennutzung.

Für die Gemeinde besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan vom 20.4.1970 Nr. IV B 5 - 6101 M 30 - 2 sowie eine in Aufstellung befindliche Neufassung des Flächennutzungsplanes.

In beiden Fällen wird das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.1.2 Erschließung.

Die Erschließung durch Fahrverkehr erfolgt von der vorhandenen Raiffeisenstraße sowie von der verlängerten St. Benedikt-Straße aus. Auf eine ursprünglich geplante Straßenverbindung zur Raiffeisenstraße im Süden des Bereichs wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Ruppertifeld verzichtet zugunsten eines Fußweges. Dadurch bestand die Möglichkeit, die Kurvenführung der verlängerten St. Benedikt-Straße zu verbessern. Da die Lage des bereits vorhandenen Abwasserkanals der ursprünglichen Planung entspricht, wurde für diesen Bereich ein Leitungsrecht vorgesehen.

2.1.3 Fußwege.

Der unmittelbar im Südwesten des Gebiets gelegene S-Bahn-Haltepunkt und die im Zusammenhang damit geplante Fußwegeunterführung in der Verlängerung der Bergl-Straße waren gemäß Bauausschußbeschuß vom 14.10.1976 bei der Planung zu berücksichtigen. Von hier aus waren Fußwegeverbindungen zu der vorhandenen Schule sowie der künftigen Sehbehindertenschule (Beb.Plan Nr. 16 a) zu schaffen, hauptsächlich aber eine direkte Verbindung zu dem ebenfalls in Planung befindlichen Ortszentrum im Nordosten des Gebiets (Beb.Plan Nr. 16 b).

2.1.4 Schallschutz.

Die Nähe der Bahnlinie München-Regensburg und der S-Bahn bedingt außerdem eine die Forderungen der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - berücksichtigende Bauweise.

Dem Bebauungsplan liegt das Schallschutzgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM vom 13.11.1975 mit Ergänzung vom 17.5.1977 zugrunde.

2.1.5 Bauform.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 schließt die Lücke zwischen dem Bebauungsplan S-Bahnhof Süd mit einer vorhandenen Bebauung von 7 - 14 Geschossen im Norden und dem Gebiet des Bebauungsplans Ruppertifeld mit einer geplanten Bebauung von 3 - 5 Geschossen im Süden des Gebiets.

Der Übergang zwischen diesen Bereichen und auch zu der vorgesehenen 2 - 4-geschossigen Bebauung des künftigen Ortszentrums wurde durch eine entsprechende Höhenstaffelung der vorgesehenen Gebäude erreicht.

Durch die Anordnung der Gebäude als Hofbebauung wurden die Forderungen des Schallschutzes in größtmöglichem Maße berücksichtigt.

Durch diese Art der Bebauung wird erreicht, daß auf zumindest einer Seite der Bebauung eine völlig lärmberuhigte Zone entsteht und Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume der Wohnungen zu dieser Zone hin orientiert werden können. Der Einbau von Schallschutzfenstern kann so auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden (siehe auch das Lärmschutzgutachten vom 17.5.77).

Es lag nahe, die städtebaulich als wesentlich angesehene direkte Fußwegeverbindung vom S-Bahnhof diagonal durch das Baugebiet zum künftigen Ortszentrum mit der Richtung der Baukörper aufzunehmen und zu betonen. Die sich aus der Richtungsänderung zur umgebenden Bebauung und zur Straßenführung ergebende Staffelung entspricht einer weiteren planerischen Zielsetzung: Menschlicher Maßstab durch Untergliederung der Baumassen in maßstäblich differenzierte Einheiten.

Im Nordwesten des Bereichs wurde in Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der dort ansässigen Bewohner eine Bebauung mit 2 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.

2.1.6 Freiflächen.

Zwischen der St. Benedikt-Straße und der Bahnlinie wurde eine Grünzone vorgesehen, die eine gärtnerische Gestaltung des Bahnhofbereichs ermöglicht und eine optische Trennung der Bahnlinie von dem geplanten Wohngebiet bildet.

Für den Bereich des Innenhofes ist eine großzügige Bepflanzung vorgesehen, die durch den Grünordnungsplan als Bestandteil des Bauungsplans sichergestellt wird.

2.1.7 Abstandsflächen.

Für den Fall, daß die Abstandsflächen eines Gebäudes die neu festzusetzenden Grundstücksgrenzen überschreiten, wird dies durch Privatvertrag geregelt.

2.1.8 Müllanlagen.

Die Müllanlagen werden außer in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich in die baulichen Anlagen integriert.

Freistehende Anlagen müssen überdeckt sein und mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

Begründung der Dringlichkeit der Durchführung des Bebauungsplan-
verfahrens

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 (BPlan) in der vorliegenden Fassung war folgender Vorgang vorausgegangen:

Im Jahre 1972 hatte die Bauträgerin, Fa. Deko-Bau, als Vertreterin einer Bauherrngemeinschaft einen BPlan "Wohnanlage Korbinian" in einer 10-gesch. Bauweise nach Abstimmung mit der Gemeinde Unterschleissheim gefertigt und die Genehmigung beantragt.

Dieser BPlan wurde durch Tekturen mehrfach, wenn auch im Hinblick auf die Nutzung und die Geschoszahl, unwesentlich geändert.

Damals konnte mit einer Baugenehmigung um so mehr gerechnet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein kubisches Hochhaus genehmigt und gebaut wurde. Das Grundstück der Deko-Bau wurde nach gründlicher Prüfung im Hinblick auf die Genehmigungsaussichten seinerzeit beliehen. Die positive Entscheidung zur Beleihung des Grundstücks kam hauptsächlich zustande, da:

1. die Planungssicherheit gegeben schien, da das geplante Objekt sich vorzüglich an den bereits bestehenden Hochhausbestand anschloß,
2. die Gemeinde Unterschleissheim der Genehmigung völlig sicher war, ein Erschließungskostenvorschuß lt. Brief v. 27.5.75 in Höhe von DM 204.000 anforderte und vereinnahmte,
3. die gesamte Wohnanlage "Korbinian" komplett an Bauherren veräußert war.

Es verstrichen 4 Jahre ohne, daß die Genehmigung zustande kam und ohne, daß der Bauträgerin und auch dem beleihenden Institut eine Auskunft über den tatsächlichen Grund der späteren Ablehnung bekanntgegeben wurde. 1976 wurde das Objekt dann endgültig abgelehnt, und zwar hauptsächlich mit der Begründung, daß das Bundesimmissionschutzgesetz am 21.3.74 in Kraft getreten sei und, daß das Bauvorhaben den Bestimmungen dieses Gesetzes zuwider laufe.

Hierzu verbleibt heute nur die Feststellung, daß bei einer normalen Abwicklung das Grundstück zum Zeitpunkt der Verkündung des Bundesimmis- sionsschutzgesetzes fertig bebaut gewesen wäre.

Der eingetretene Zinsverlust des Beleihungsinstituts durch die Verzöge- rung der Genehmigung war schon zum Zeitpunkt des 21.3.74 beachtlich, da der Bauträger die Zinsen aus dem Eigenkapital nicht decken konnte. Der Bauträger, die Fa. Deko-Bau, ging Konkurs.

Die Zinsen des Beleihungsinstitutes dürften bis zur Fertigstellung des neu geplanten Objektes noch auf ca. 100 %, bezogen auf den damaligen Beleihungswert, anwachsen.

Das Kreditinstitut übernahm im Jahre 1975 die Initiative, die zu einer Besprechung am 24.7.75 in den Diensträumen der Regierung Oberbayern führte.

An dieser Besprechung nahmen teil:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Herr Dr. Simon | - Leiter der Baurechtsabt. der Regierung Oberbayern, |
| Herr Reg.-Rat Kühn | - Regierung Oberbayern, |
| Frau Zangl | - Bauverwaltungsabt.d. Reg. Oberbayern, |
| Herr Reg.-Baurat Janssen | - Regierung Oberbayern, |
| Herr Dr. Eckhart | - Leiter der Immissionsabt. "Schallschutz", Regierung Oberbayern, |
| Herr Oberbau- u. Reg.- Rat Weber | - Leiter der Baurechtsabt. des Landrats- amtes, als Vertreter der Mittelbehörde, |
| Herr Kirmeyer | - als Vertreter der Gemeinde Unterschleiß- heim, |
| Herr Arch. Winkel | - als Vertreter der DKB. |

Nachdem der dieser Besprechung vorausgegangene Schriftverkehr zwischen der DKB und dem Regierungspräsidenten Oberbayern ergebnislos geblieben war, kam es nunmehr darauf an zu erörtern, auf welchem Wege man eine möglichst schnelle Genehmigung des BPlanes erwirken könnte.

Als einen Weg zur beschleunigten Durchführung eines neuen BPlanverfah- rens bezeichneten die Vertreter der o.g. Behörden die Beauftragung qualifizierter, im Städtebau erfahrener Architektur- und Ingenieurbüros. Es wurden die Namen mehrerer Arch.- und Ing.-Büros genannt, darunter das Arch.-Büro Werz & Ottow und das Ing.-Büro Müller BBM, beide aus München. Die Vertreter der oben bezeichneten Behörden stellten im Ver- lauf der Besprechung in Aussicht, unter Berücksichtigung der o.g. Emp- fehlungen, das neue Objekt zu fördern und auch ihrerseits für eine schnellere Bearbeitung sorgen zu wollen.

Die DKB hat die o.a. techn. Büros beauftragt. Sie ist an einer schnellen Durchführung des BPlanverfahrens interessiert, da sie an diesem Objekt bereits erhebliche Wertberichtigungen vornehmen mußte und weiterhin Verluste hinnehmen muß. Jeder Tag kostet Geld.

Köln, 12.5.77
TA Wi/Nie

Winkler

Bebauungsvorschlag Unterschleißheim, St.-Benedikt-Straße/
Raiffeisenstraße

Schalltechnische Überprüfung des Bebauungsplanes im Hinblick
auf den Verkehrslärm

Bericht 5076

Auftraggeber: Deutsche Kreditbank für
Baufinanzierung AG
5 K ö l n 1
Kaiser-Wilhelm-Ring 3 - 5

Architekt: Architekturbüro Ankenbrank
8 M ü n c h e n 40
Horscheltstraße 2

Sachbearbeiter: Lic.fis. G. Volberg
Dipl.-Ing. H. Wittmann

Zusammenfassung

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms von der Bahnstrecke München - Freising, der St.-Benedikt-Straße und der Raiffeisenstraße. Die Bahn verursacht an den am stärksten betroffenen Fassaden der geplanten Bebauung Mittelungspegel von

66 dB(A) tagsüber und
63 dB(A) nachts.

Der Verkehrslärm von der St.-Benedikt-Straße ist gegenüber dem Schienenverkehrslärm, der aus der gleichen Richtung einfällt, vernachlässigbar. Bei der Raiffeisenstraße gehen wir davon aus, daß es sich um eine Anliegerstraße handelt und der Mittelungspegel am Gebäude in den kritischen Nachtstunden kaum über 50 dB(A) liegen wird.

Beim Baugebiet handelt es sich um allgemeines Wohngebiet. Die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 von

55 dB(A) tagsüber und
40 dB(A) nachts

werden erheblich überschritten.

Die vorgesehene Bebauung in Form eines U-förmigen und nur zur schienenabgewandten Seite hin offenen Gebäudekomplexes ist die für höhergeschossige Bebauung schalltechnisch zweckmäßigste Lösung. Es wird ein lärmarmen Innenhof geschaffen, zu dem - soweit durchführbar - die Fenster der Schlafräume gerichtet werden können. Die Nutzung der Gebäude ist deshalb

so festgesetzt, daß mit Ausnahme der Nordseite nur Fenster von Wohn- und Nebenräumen in dem nicht durch die Gebäude selbst abgeschirmten Bereich liegen werden (s. Abb. 1). Bei den nicht ausreichend gegen den Verkehrslärm abgeschirmten Fassaden schlagen wir den Einbau von Schallschutzfenstern vor. Die erforderlichen Schallschutzklassen sind, abhängig von der Fenstergröße der Räume, unter Abschnitt 5.1, Seite 9, genannt.

Weiterhin schlagen wir vor, die an der Raiffeisenstraße vorgesehenen Schlafzimmerfenster wegen der hohen Spitzenpegel einzelner lauter Kraftfahrzeuge zum Innenhof zu verlegen.

Hert Wittmann

(Dipl.-Ing. H. Wittmann)

1. Aufgabe

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms von der Bahnstrecke München - Freising. In Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und dem planenden Architekten sollte deshalb ein schalltechnisch günstiger Entwurf für die Bebauung erarbeitet werden.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

- Entwurf des Bebauungsplanes M 1:1000 (s. Abb. 1)
- Verkehrsgeräuschmessungen an der Bahnlinie im Rahmen der Beratung des südlich anschließenden Baugebiets
- Besprechungen zwischen dem Bauherrn, dem Architekten und Müller-BBM
- DIN 18005 (Vornorm) "Schallschutz im Städtebau"
- VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern".

3. Situation

Das Baugebiet wird im Westen von der St.-Benedikt-Straße und im Osten von der Raiffeisenstraße begrenzt. In ca. 80 m Abstand verläuft die Bahnstrecke München - Freising westlich der geplanten Häuser. Der Bebauungsvorschlag ist aus der Abb. 1 zu ersehen. Den Gebäudeseiten sollen die Fenster der Wohn- und Schlafräume, wie in der Abbildung angegeben, zugeordnet werden. Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Gelände ist eben.

Die Verkehrslärmbelastung auf dem Baugelände wird hauptsächlich durch den Schienenverkehr bestimmt. Nach vorliegenden Unterlagen muß auf dem betrachteten Streckenabschnitt mit folgendem Verkehrsaufkommen gerechnet werden (ab etwa 1980):

Zeitintervall (h)	Personenzüge	Güterzüge	S-Bahn
6.00 - 22.00	100	36	64
22.00 - 6.00	24	18	16

Z.Z. wird durch den Straßenverkehr noch wenig Lärm verursacht. Zukünftige Verkehrszahlen liegen uns nicht vor. Der Verkehr auf der St.-Benedikt-Straße wird auch in Zukunft wegen der hohen Schallemission von der Bundesbahn die Verkehrslärmbelastung an der Westseite nicht wesentlich beeinflussen. Auf der Raiffeisenstraße rechnen wir im wesentlichen nur mit Anliegerverkehr, da der Durchgangsverkehr sicherlich über die Hauptstraße und die Ingolstädter Landstraße fließen wird.

4. Erwartete Verkehrslärmbelastung und Beurteilung des Bebauungsentwurfes hinsichtlich des Schutzes gegen den Verkehrslärm

4.1 Anforderungen

Nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sollen in allgemeinen Wohngebieten folgende Mittelungspegel nur in besonders begründeten Ausnahmefällen um mehr als 10 dB(A) überschritten werden:

55 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr)
 40 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

Anhaltswerte für Innengeräuschpegel bei von außen eindringendem Schall sind u.a. in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" angegeben. Danach sollen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallpegel möglichst nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel L_m in dB(A)	mittlerer Maximalpegel L_1 in dB(A)
Schlafräume, lauteste Nachtstunde	25 - 30	35 - 40
Wohnräume tagsüber	30 - 35	40 - 45

4.2 Erwartete Verkehrslärmbelastung

Die durch den Schienenverkehr aufgrund der Verkehrsgeschwindigkeitsmessungen zu erwartenden Mittelungspegel für die Nachtzeit sind für verschiedene Fassaden der geplanten Bebauung in der Abb. 2 angegeben. Die Werte in größerem Abstand von der Bahn wurden unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude und der Abschirmung durch seitlich vorgelagerte Bebauung berechnet. Als Höchstwerte rechnen wir vor der schienenennächsten Fassade mit Mittelungspegeln von

65 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und
 63 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

Vernachlässigt werden kann die Schallimmission durch den Straßenverkehr auf der St.-Benedikt-Straße, da hier der aus gleicher Richtung einfallende Schienenverkehrslärm die Lärmbelastung bestimmt. An der Raiffeisenstraße ist kaum damit zu rechnen, daß der Mittelungspegel in den kritischen Stunden wesentlich mehr als 50 dB(A) erreicht.

4.3 Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich des Schutzes gegen den Verkehrslärm

a) Westlicher Gebäudekomplex

Die U-förmige Gebäudeanordnung mit der Öffnung nach Osten ist schalltechnisch günstig. Dadurch wird eine lärmarme Innenhofzone geschaffen, zu der vorwiegend die Fenster der Schlafräume gerichtet sein können. An der lauten Westseite und an der Südseite sind nur Wohnzimmerfenster geplant. In diesem Bereich wird der Planungsrichtpegel für die Tageszeit maximal um 11 dB(A), also nur geringfügig um mehr als 10 dB(A), überschritten. Durch ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster kann der erforderliche Schallschutz gesichert werden.

An der Nordseite des Gebäudekomplexes sind wegen der notwendigen Orientierung der Wohnzimmer nach Süden Schlafzimmerfenster vorgesehen. Der Planungsrichtpegel für die Nachtzeit wird hier um bis zu 19 dB(A) überschritten. Der Einbau von Schallschutzfenstern bei Schlafräumen ist nicht zu umgehen.

b) Östlicher Gebäudekomplex

Hier ist ebenfalls eine U-förmige Gebäudeanordnung mit der Öffnung nach Westen vorgesehen. Die Öffnung

ist durch die vorgelagerte Bebauung gegen den Verkehrslärm von der Bahn abgeschirmt. Wegen des großen Abstandes zur Bahn und der teilweisen Abschirmung durch seitlich vorgelagerte Gebäude liegt der Mittelungspegel für die Nachtzeit nur noch an der Südwestecke dieses Gebäudekomplexes um mehr als 10 dB(A) über dem Planungsrichtwert der Vornorm. An den betreffenden Fassaden sind allerdings nur Wohnzimmerfenster vorgesehen. Vor allen übrigen Fassaden dieses Gebäudekomplexes werden die Planungsrichtpegel der Vornorm um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht nicht günstig ist die Orientierung von Schlafzimmerfenstern zur Raiffeisenstraße wegen des geringen Abstandes. Der Mittelungspegel wird wohl kaum den Planungsrichtwert der Vornorm um mehr als 10 dB(A) überschreiten. Die Maximalpegel einzelner lauter Kraftfahrzeuge werden jedoch Werte von 80 bis 85 dB(A) erreichen. Die Schlafzimmerfenster sollten deshalb besser zum lärmarmen Innenhof gerichtet sein.

5. Vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen

Durch die günstige Gebäudeanordnung, die selbst schon eine wirksame Schallschutzmaßnahme darstellt, sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern nur noch an einigen Punkten notwendig. Im folgenden werden die Schallschutzklassen von Schallschutzfenstern an diesen Stellen angegeben.

5.1 Westlicher Gebäudekomplexa) Westfassade (nur Wohnzimmerfenster)

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 3	2
bis 9	3
über 9	4

b) Südfassade (nur Wohnzimmerfenster vorhanden)
bis 110 m Abstand von der Bahn

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 2,5	1
bis 7,5	2
über 7,5	3

über 110 m Abstand von der Bahn

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 5	1
über 5	2

c) Nordfassade (nur Schlafzimmerfenster vorgesehen)

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 3	2
über 3	3

In allen nicht angeführten Fällen reicht - auch bei sehr großen Fenstern - die Schalldämmung der Klasse 1 aus.

5.2 Östlicher Gebäudekomplex

Der Einbau von Schallschutzfenstern ist hier nicht erforderlich. Die Fenster von Schlafräumen in den Gebäuden an der Raiffeisenstraße sollten allerdings zum lärmarmen Innenhof gerichtet sein, um praktisch ungestörten Schlaf bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen.

5.3 Konstruktionsmerkmale von Schallschutzfenstern

In der nachfolgenden Tabelle sind orientierende Hinweise auf Konstruktionsmerkmale von Fenstern der in diesem Bericht genannten Schallschutzklassen angegeben. Maßgebend für die Einstufung eines Fensters in eine Schallschutzklasse ist allerdings nicht das Konstruktionsmerkmal, sondern das Ergebnis einer Prüfung einer anerkannten Prüfstelle.

Schallschutzklassen von Fenstern

Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämmmaß R_w in dB	Orientierende Hinweise auf Konstruktionsmerkmale von Fenstern ohne Lüftungseinrichtungen
4	40 bis 44	Kastenfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung; Verbundfenster mit besonderer Dichtung, Scheibenabstand über ca. 60 mm und Verglasung aus Dickglas
3	35 bis 39	Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Glas; Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, 40 bis 50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas; Isolierverglasung in schwerer mehrschichtiger Ausführung; 12-mm-Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern
2	30 bis 34	Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung; dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern; 6-mm-Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern
1	25 bis 29	Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Verglasung; dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung

6. Besondere Hinweise

6.1 Schalldämmung der übrigen Fassadenbauteile

Das Schalldämmmaß der außer den Fenstern vorhandenen Außenbauteile wie Rolladenkästen, leichte Brüstungen usw. muß insgesamt mindestens um 10 dB höher liegen als das der Fenster.

6.2 Belüftung

Bei Mittelungspegeln außen vor den Fenstern von mehr als 50 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts wird die erforderliche Pegelminderung für das Gebäudeinnere nur bei geschlossenen Fenstern erreicht. Bei Wohnräumen ist gelegentliche Stoßbelüftung in Verkehrspausen in der Regel zumutbar. Bei Schlafräumen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Räume indirekt, d.h. über andere Räume an der lärmabgewandten Seite des Hauses, zu belüften. Aus der Sicht des Lüftungstechnikers ist diese Belüftung jedoch unbefriedigend. Wir empfehlen deshalb, bei den betreffenden Räumen künstliche Belüftungseinrichtungen einzubauen.

7. Abschätzung der zusätzlichen Kosten für Schallschutzfenster:

Die zusätzlichen Kosten für Schallschutzfenster lassen sich nur grob abschätzen. Ein Beispiel kann dies verdeutlichen:

Wenn bereits Verbundfenster vorgesehen sind, kann durch Anbringung umlaufender Randdichtungen die Schallschutzklasse 2 erreicht werden. Bei isolierverglasten Fenstern

dagegen muß zusätzlich meistens auch eine bessere Scheibe eingesetzt werden.

Im Mittel kann man etwa von folgenden Mehrkosten ausgehen:

Fenster der

Klasse 1	keine Mehrkosten
Klasse 2	ca. 10 bis 25% Mehrkosten
Klasse 3	ca. 30 bis 60% Mehrkosten.

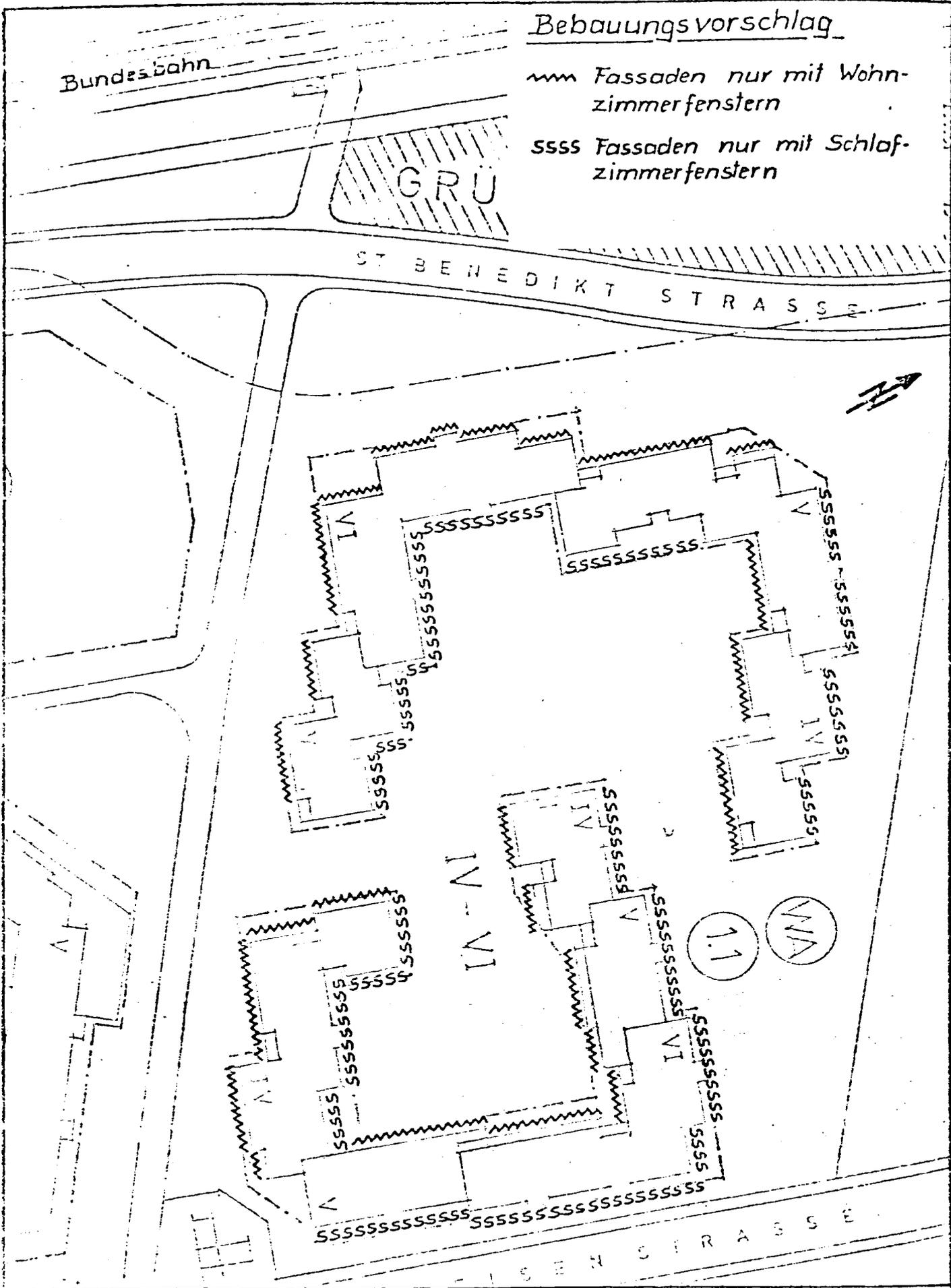
Der untere Wert der Kostenerhöhung gilt für ein Fenster oder eine Balkontüre, die die Anforderungen der betreffenden Schallschutzklasse gerade erfüllen, der höhere Wert für eine Konstruktion mit dem höchsten Dämmwert der Klasse.

Die angegebenen Kosten stammen aus einem nicht veröffentlichten Forschungsbericht des BM Bau aus dem Jahre 1975 "Untersuchung von baulichen Anlagen unter dem Aspekt der Schallschutzverordnung zu § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm" zitiert in ELMAR SÄLZER "Städtebaulicher Schallschutz".

Bebauungsvorschlag

~ Fassaden nur mit Wohnzimmerfenstern

SSSS Fassaden nur mit Schlafzimmerfenstern



MULLER-BBM GMBH
Schalltechnisches Beratungsbüro

Baugebiet Unterschleißheim
St. Benediktstr. / Raiffeisenstr.

Abb. Nr. 1 zum
Bericht Nr. 5076
vom 13. 11. 75
Zeichn.:

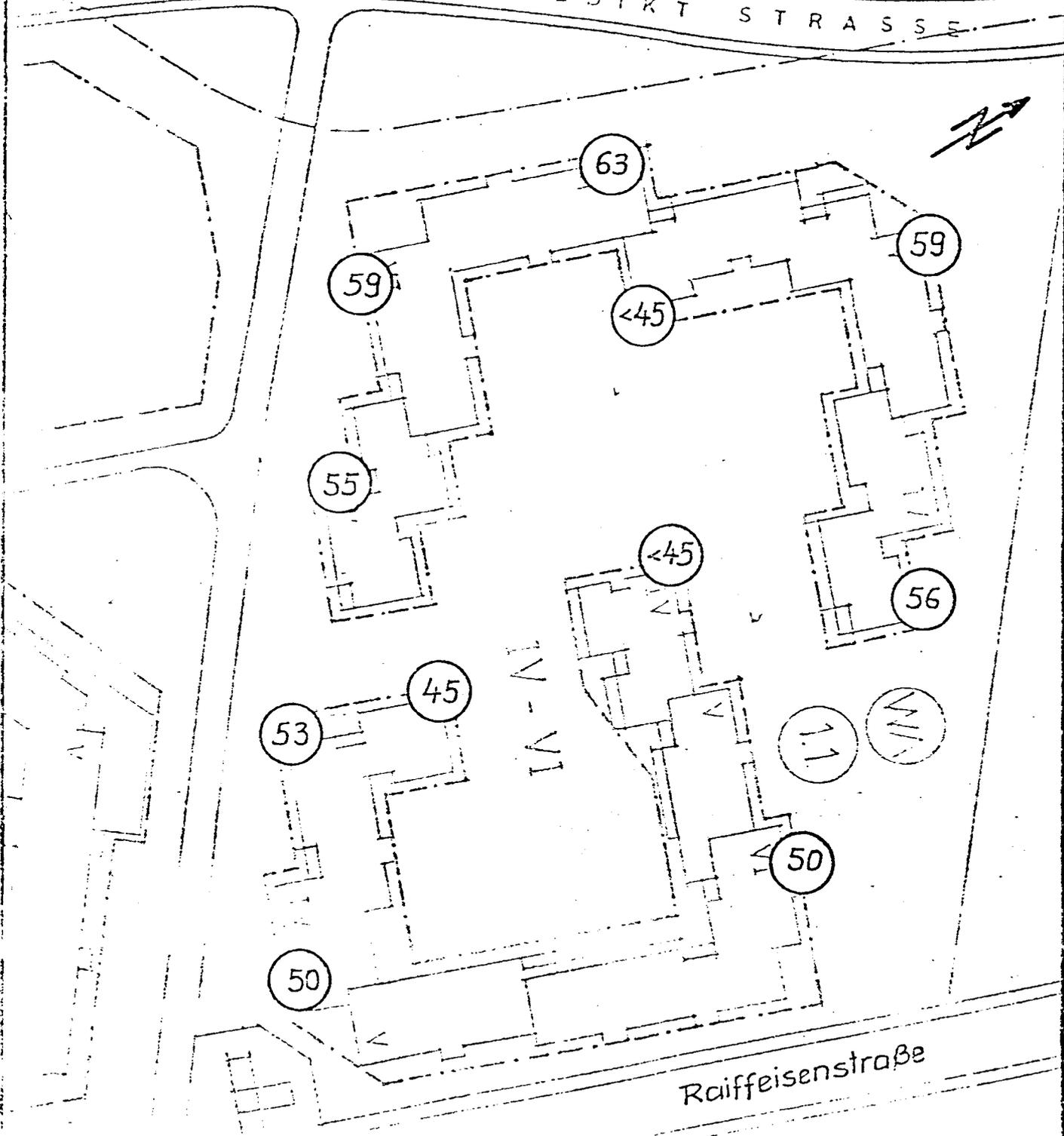
Bundesbahn

Erwartete Lärmbelastung
durch den Schienenverkehr
nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)

GRÜ

(X) = Mittelungspegel in dB(A)
tagsüber (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) 3 dB(A)
höhere Mittelungspegel

ST B E N E D I K T S T R A S S E



MULLER-BBM GMBH
Schalentechnisches Beratungsbüro

Baugebiet Unterschleißheim
St. Benediktstr. / Raiffeisenstr.

Abb. Nr. 2
Bericht Nr. 5076
vom 13.11.75
Zeichn.

Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 9,
St.-Benedikt-Straße/Raiffeisenstraße

Überprüfung des geänderten Entwurfs im Hinblick auf die
Schienenverkehrslärmsituation

Bericht Nr. 5076/1

Auftraggeber:

Deutsche Kreditbank für
Baufinanzierung AG
Kaiser-Wilhelm-Ring 3 - 5
5000 Köln 1

Architekten:

v. Werz, Ottow, Bachmann, Marx
Stuntzstraße 16
8000 München 80

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. H. Wittmann

Zusammenfassung

Der geänderte Bebauungsvorschlag ist im betrachteten südlichen Bereich hinsichtlich der vor den Fassaden zu erwartenden Schienenverkehrslärmsituation gleich dem vorangegangenen Entwurf.

Es wird deshalb vorgeschlagen, bei Wohnräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklassen 1 bis 4 je nach Lage zur Bahn und Fenstergröße einzubauen. Genaue Angaben sind aus den Tabellen, Seite 4 ersichtlich. Schlaf- und Kinderzimmerfenster müssen jeweils der nächsthöheren Schallschutzklasse angehören.

Entsprechend Artikel 17 der Bayer. Bauordnung (Kommentar Mang, Simon, Stand: 1. Juni 1976) muß für ausreichende Belüftung der Räume gesorgt werden.

Weiterhin wird empfohlen, den Westeingang zum öffentlichen Durchgang entweder an die Südseite zu verlegen, oder abzuschirmen, um eine vermeidbare Verschlechterung der Schienenverkehrslärmsituation im ruhigen Innenhofbereich zu vermeiden.


(Dipl.-Ing. H. Wittmann)

1. Situation und Aufgabenstellung

Der im Müller-BBM Bericht 5076 vom 13. November 1975 im Hinblick auf die Schienenverkehrslärmsituation begutachtete Bebauungsplan-Entwurf wurde teilweise geändert. Abb. 1 zeigt die ursprüngliche Fassung und die Schienenverkehrslärmbe- lastung während der Nachtzeit. Aus der Abb. 2 ist der neue Vorschlag zu ersehen.

Es soll nun untersucht werden, ob aus schalltechnischer Sicht wesentliche Unterschiede zur ursprünglichen Fassung festzustellen sind und ob die im Müller-BBM Bericht 5076 vom 13.11.75 empfohlenen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt sind. Zu beurteilen ist der Bereich südlich des öffentlichen Durchgangs.

2. Schalltechnische Beurteilung

Die Schienenverkehrslärmsituation vor den Fassaden ist prak- tisch gleich hoch wie beim ursprünglichen Entwurf und in Abb. 1 angegeben. Die neue Fassade ist wohl stärker gegliedert, so daß einzelne Bereiche geringfügig besser durch die vorgelagerte Bebauung abgeschirmt sind. Dafür können dorthin Schallanteile von anderen Fassaden gestreut werden, so daß sich beide Effekte in etwa kompensieren. Es ist deshalb nachts mit folgenden Mittelungspegeln durch den Schienenverkehr zu rechnen:

Schienen nächste Westfassade	ca. 63 dB(A),
Südfassaden (je nach Abstand zur Bahn)	50 bis 59 dB(A).

Aufgrund der hohen Lärmbelastung war im Müller-B&B Bericht 5067 vorgeschlagen worden, durch entsprechende Wohnungsgrundrißgestaltung nur Fenster von Wohnräumen an den betroffenen Fassaden anzuordnen und die in den folgenden Tabellen genannten Schallschutzfenster einzubauen.

Empfohlene Schallschutzfenster:

a) Westfassade (nur Wohnzimmerfenster)

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 3	2
bis 9	3
über 9	4

b) Südfassade (nur Wohnzimmerfenster vorhanden)

bis 110 m Abstand von der Bahn

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 2,5	1
bis 7,5	2
über 7,5	3

über 110 m Abstand von der Bahn

Fensterfläche je Raum in m ²	Schallschutzfenster der Klasse
bis 5	1
über 5	2

Aus Architektenplänen mit möglichen Grundrißgestaltungen ist zu ersehen, daß an den betroffenen Fassaden auch Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern untergebracht werden sollen. Bei derartigen Räumen sind höhere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen als bei Wohnräumen. Bei Schlaf- und Kinderzimmern müssen deshalb Fenster einer um eine Stufe höheren Schallschutzklasse eingebaut werden, als in der Tabelle angegeben.

3. Besondere Hinweise

3.1 Schalldämmung der übrigen Fassadenbauteile

Das Schalldämmmaß der übrigen Fassadenbauteile muß um mindestens 10 dB höher liegen als das der Fenster.

3.2 Schalldämmung am Bau

Die geforderten Schalldämmmaße der Fenster müssen am Bau eingehalten werden. Bei Laborprüfungen (Eignungsprüfung) werden in der Regel höhere Schalldämmwerte gemessen als am Bau.

3.3 Belüftung

Entsprechend Artikel 17 der Bayerischen Bauordnung (Kommentar Mang, Simon, Stand: 1. Juni 1976) muß für ausreichende Belüftung gesorgt werden. Danach sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen immer dann erforderlich, wenn Wohnungen oder anderweitig schutzwürdige Nutzung einseitig zur Lärmquelle orientiert sind.

Von zusätzlichen Lüftungseinrichtungen kann u.a. abgesehen werden, wenn Wohnungen oder Aufenthaltsräume quergelüftet werden können, d.h., wenn die Möglichkeit besteht, von der lärmabgewandten Seite Frischluft heranzuführen (indirekte Lüftung).

3.4 Öffentlicher Durchgang

Für den öffentlichen Durchgang ist eine Öffnung in der westlichen Randbebauung vorgesehen. Durch diese Öffnung gelangt Verkehrslärm in den sonst sehr gut gegen die Schienenverkehrsgeräusche abgeschirmten Innenhofbereich. Dadurch verschlechtert sich dort wohl nicht die Lärmsituation derart, daß besondere Maßnahmen erforderlich werden. Die Lärmsituation im sonst ruhigen Hofbereich verschlechtert sich jedoch merkbar. Die Ursache ist vermeidbar. Wir schlagen deshalb vor, den Zugang entweder an die Südseite zu verlegen, oder eine Abschirmeinrichtung (Wand, Wall) vorzusetzen. Unproblematisch ist auch ein abgewinkelt geführter und schallabsorbierend ausgekleideter Durchgang, durch den vom Hof aus keine Sichtverbindung zu den Zügen besteht.

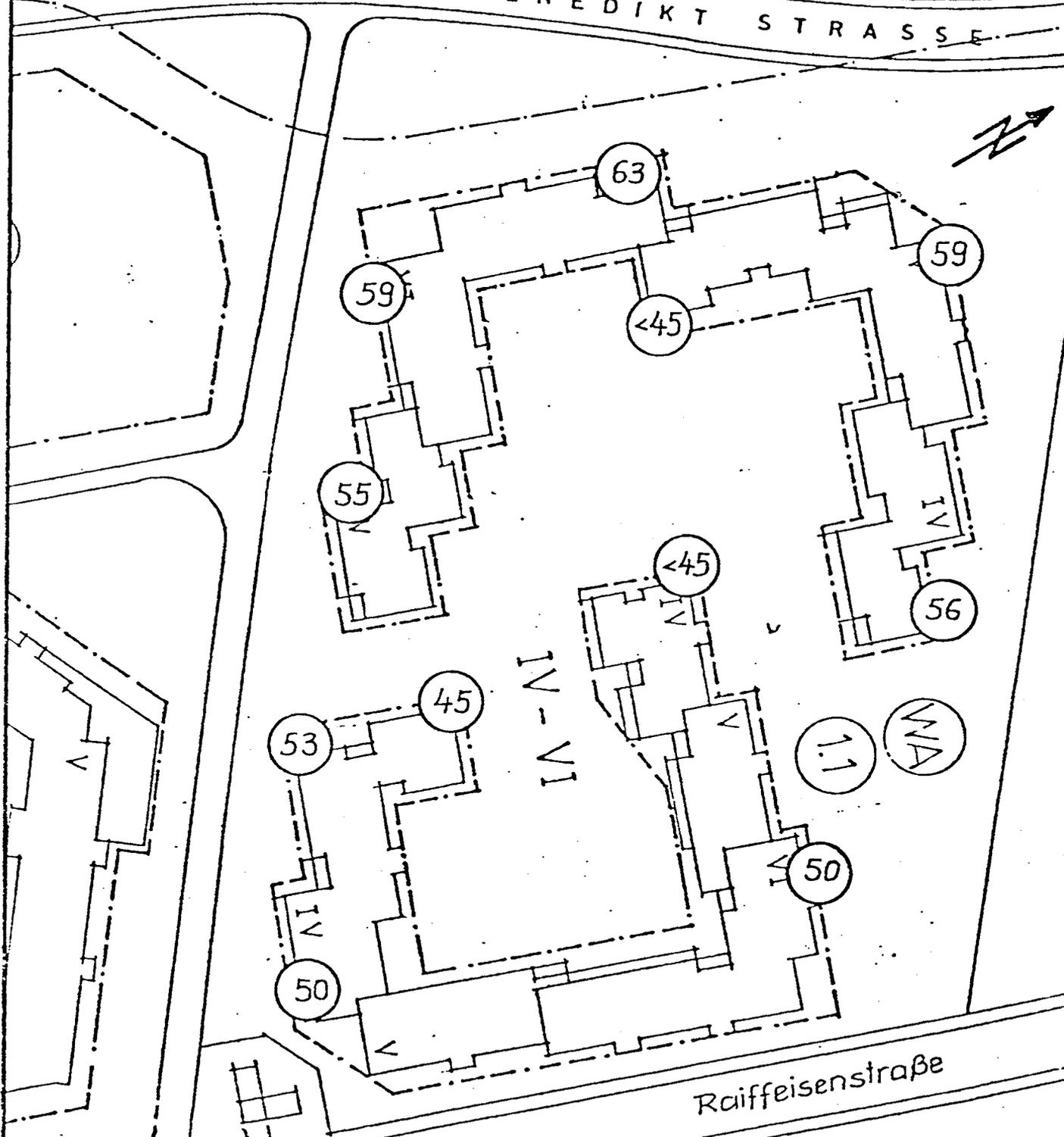
Bundesbahn

GRÜ

Erwartete Lärmbelastung
durch den Schienenverkehr
nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)

(X) = Mittelungspegel in dB(A)
tagsüber (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) 3 dB(A)
höhere Mittelungspegel

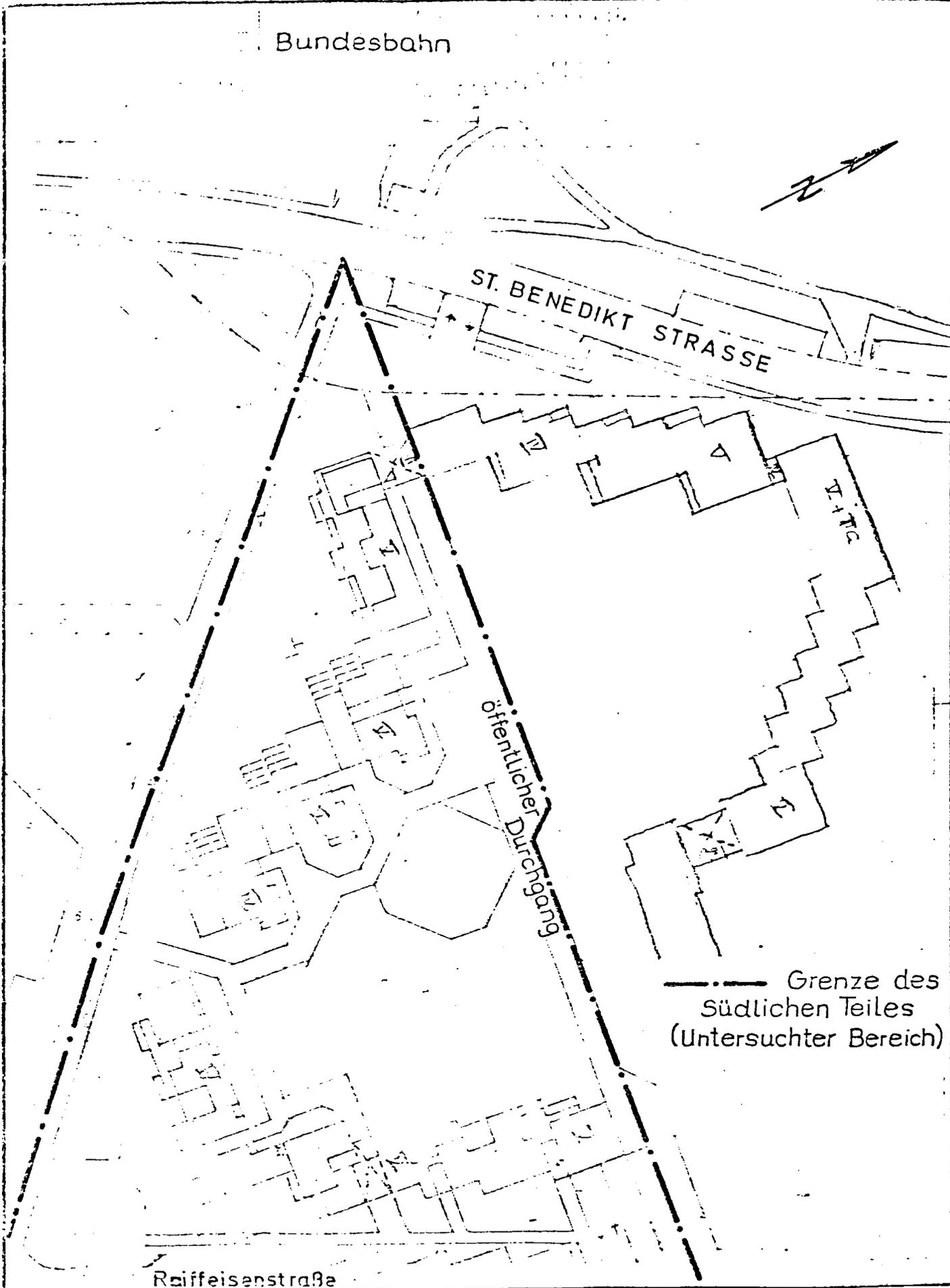
ST. B E N E D I K T S T R A S S E



MULLER-BBM GMBH
Schalltechnisches Beratungsbüro

Baugebiet Unterschleißheim
St. Benediktstr. / Raiffeisenstr.
(Entwurf 1975)

Abb. Nr. 1 zum
Bericht Nr. 5076/1
vom 17.5.77
Zeichn.:



Bundesbahn

ST. BENEDIKT STRASSE

öffentlicher Durchgang

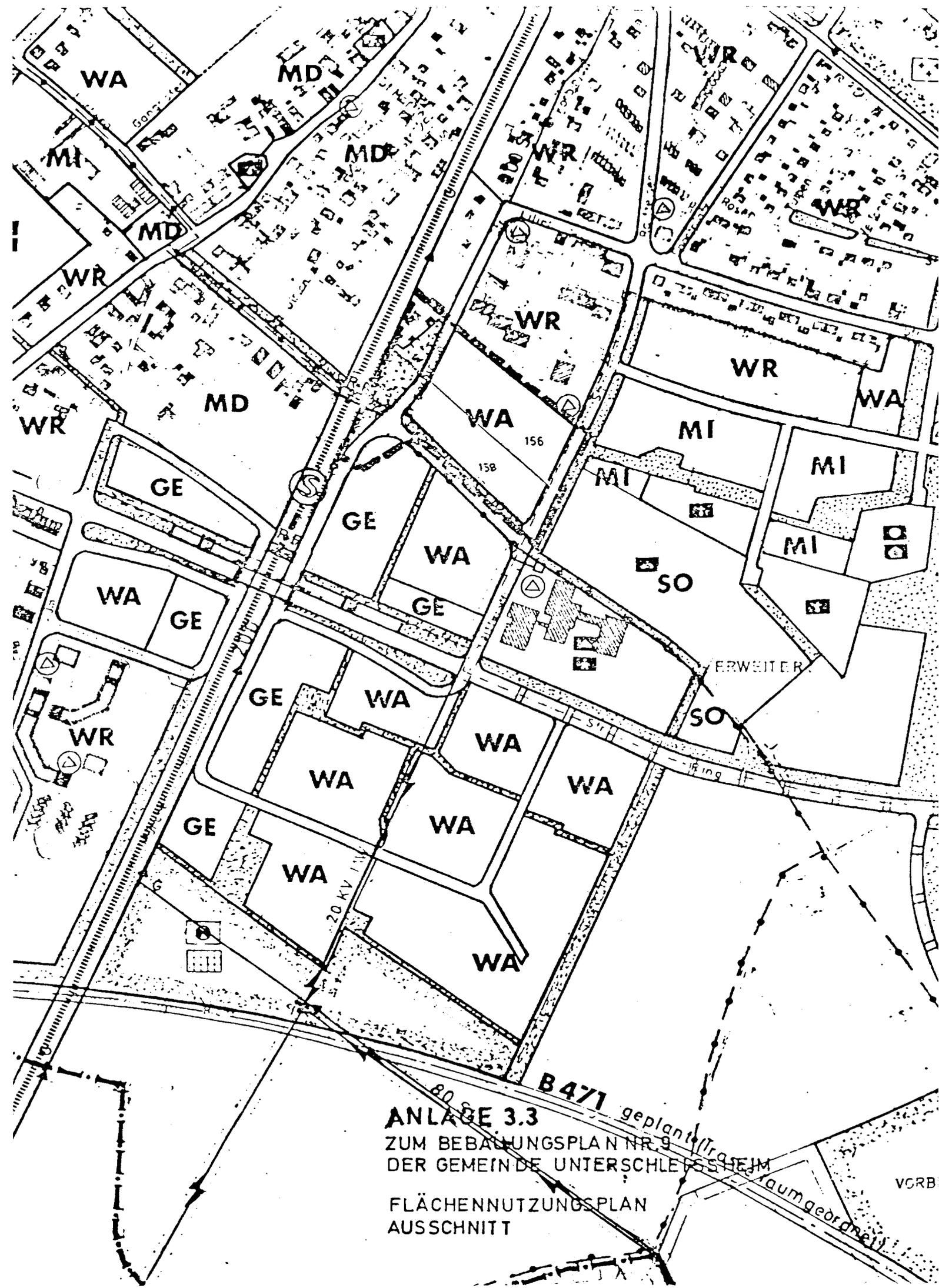
Raiffeisenstraße

----- Grenze des
Südlichen Teiles
(Untersuchter Bereich)

MULLER-BBM GMBH
Schalltechnisches Beratungsbüro

Baugebiet Unterschleißheim
St. Benediktstr./Raiffeisenstr.
(Entwurf 1977)

Abb. Nr. 2 zum
Bericht Nr. 5076/1
vom 17.5.77
Zeichn.:



ANLAGE 3.3
 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9
 DER GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 AUSSCHNITT

Anlage 3.4

Zum Bebauungsplan Nr. 9 - St. Benedikt Straße -
der Gemeinde Unterschleißheim.

Berechnungsgrundlagen:

1. Flächen.

Sämtliche Flächen wurden durch Planimetrieren
ermittelt.

2. Anzahl der Einwohner.

Berechnungsgrundlage wurde ermittelt aus den
Angaben in der Erläuterung zum Flächennutzungs-
plan:

Nettobauland 2.15 ha (Tabelle B), GFZ 1.0,
Einwohnerzahl 550 (Tabelle D)
= 21500 m² Geschoßfläche: 550 EW = 39.09 \approx 40 m² GF/EW

3. Anzahl der Wohneinheiten.

WA₁: Geschoßwohnungsbau = 100 m² Geschoßfl./WE

WA₂: 2 Doppelhäuser mit 4 WE = 200 m² Geschoßfl./WE

4. Nachweis für den Bebauungsplan.

WA ₁ Nettobauland	21.350 m ²
GFZ	1.0
Geschoßfläche	21.350 m ²
Wohneinheiten	213
Einwohner	534

WA ₂ Nettobauland	2.005 m ²
GFZ	0.4
Geschoßfläche	800 m ²
Wohneinheiten	4
Einwohner	20

5. Stellplätze.

Es sind mindestens 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit
vorzusehen. Bei einer baulichen Nutzung von mehr
als 120 qm Nutzfläche für eine Wohneinheit sind 2
Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Für jede Wohneinheit wurde mindestens 1 Garagenplatz
vorgesehen, für den Geschoßwohnungsbau in Tief-
garagen, für Einfamilienhäuser auf dem Privatgrund-
stück.

Die Besucherstellplätze sind z.T. auf den Parkstreifen und Parkbuchten der öffentlichen Straßen angeordnet.

Für alle Baugebiete des Geltungsbereiches muß der Nachweis der erforderlichen Stellplätze mit dem Bauantrag geführt werden.

Nachweis für den Bebauungsplan:

Geforderte Stellplätze:

WA ₁ 213 WE:	213	Stellpl.
Besucher (0,2/WE):	43	"
WA ₂ 4 WE á 2 Stellpl.	8	"
	<hr/>	
	264	Stellpl.

Geplante Stellplätze:

Tiefgarage WA ₁	217	Stellpl.
Garagen WA ₂	5	"
Parkstreifen Raiffeisenstr.	15	"
Parkstreifen St.Benediktstr.	15	"
Parkbucht St.Benediktstr.	12	"
	<hr/>	
	264	Stellpl.

Anlage 3.5
zum Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Unterschleißheim

Spielplatznachweis nach DIN 18 034

Einwohnerzahl: 554 EW

1. Erforderliche Spielplätze nach Altersgruppen:

a.) Kleinkinder bis 6 Jahre		
0,75 m ² /EW =	=	415,5 m ² Bruttofl.
b.) Kinder 6 - 12 Jahre		
0,75 m ² /EW	=	415,5 m ² Bruttofl.
c.) Jugendliche 12 - 18 Jahre		
0,75 m ² /EW	=	415,5 m ² Bruttofl.
d.) Erwachsene und Familie	=	831,0 m ² Bruttofl.

2. Mögliche Aufteilung im Bebauungsplan:

a.) Kleinkinder:

Nördlich Planweg A	-	210 m ²
Südlich "	-	<u>210 m²</u>
		420 m ²

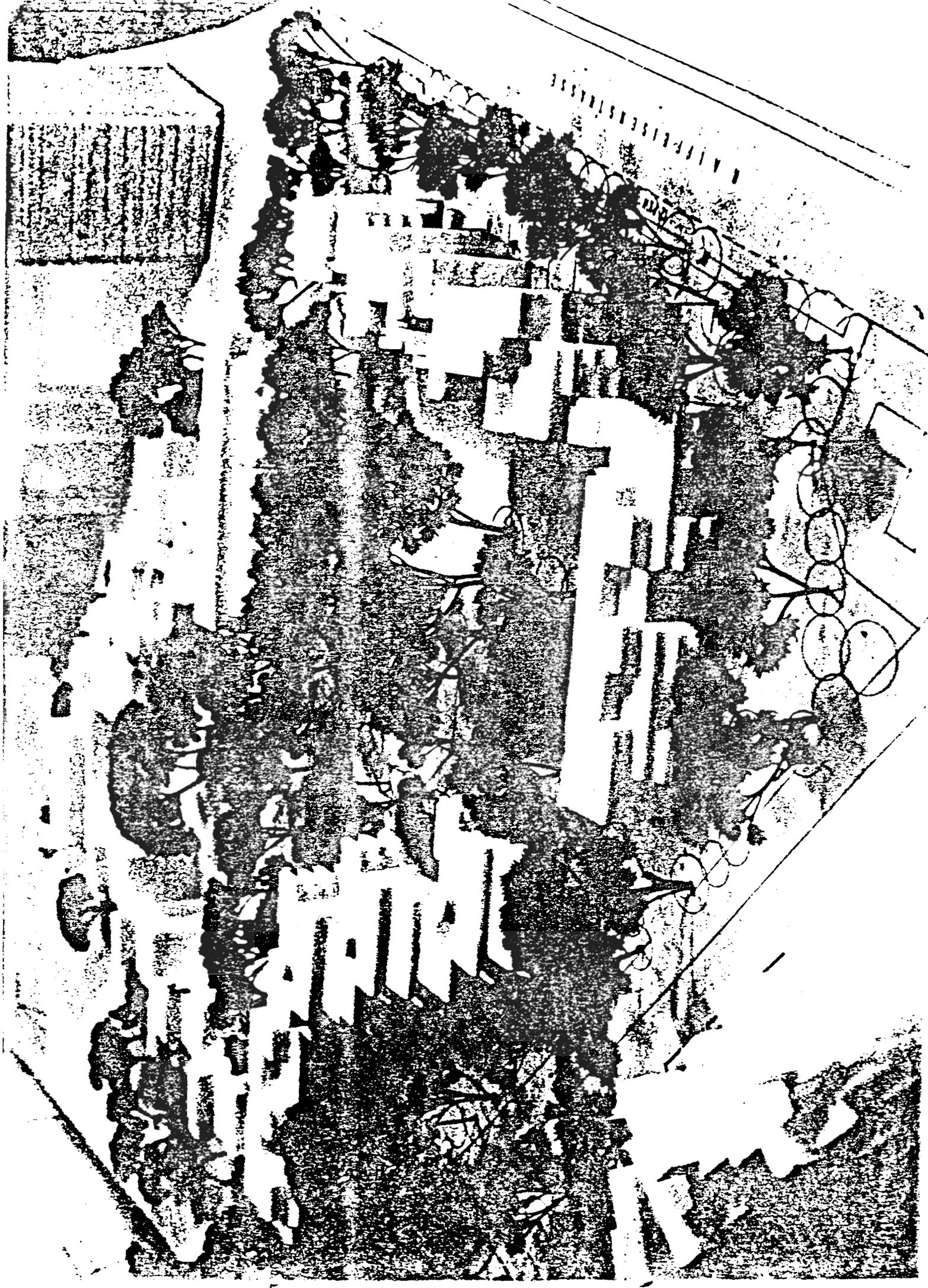
b.+c.) Kinder und Jugendliche

im Bereich der öffentlichen
Grünanlage westl. der

St. Benediktstraße - 830 m²

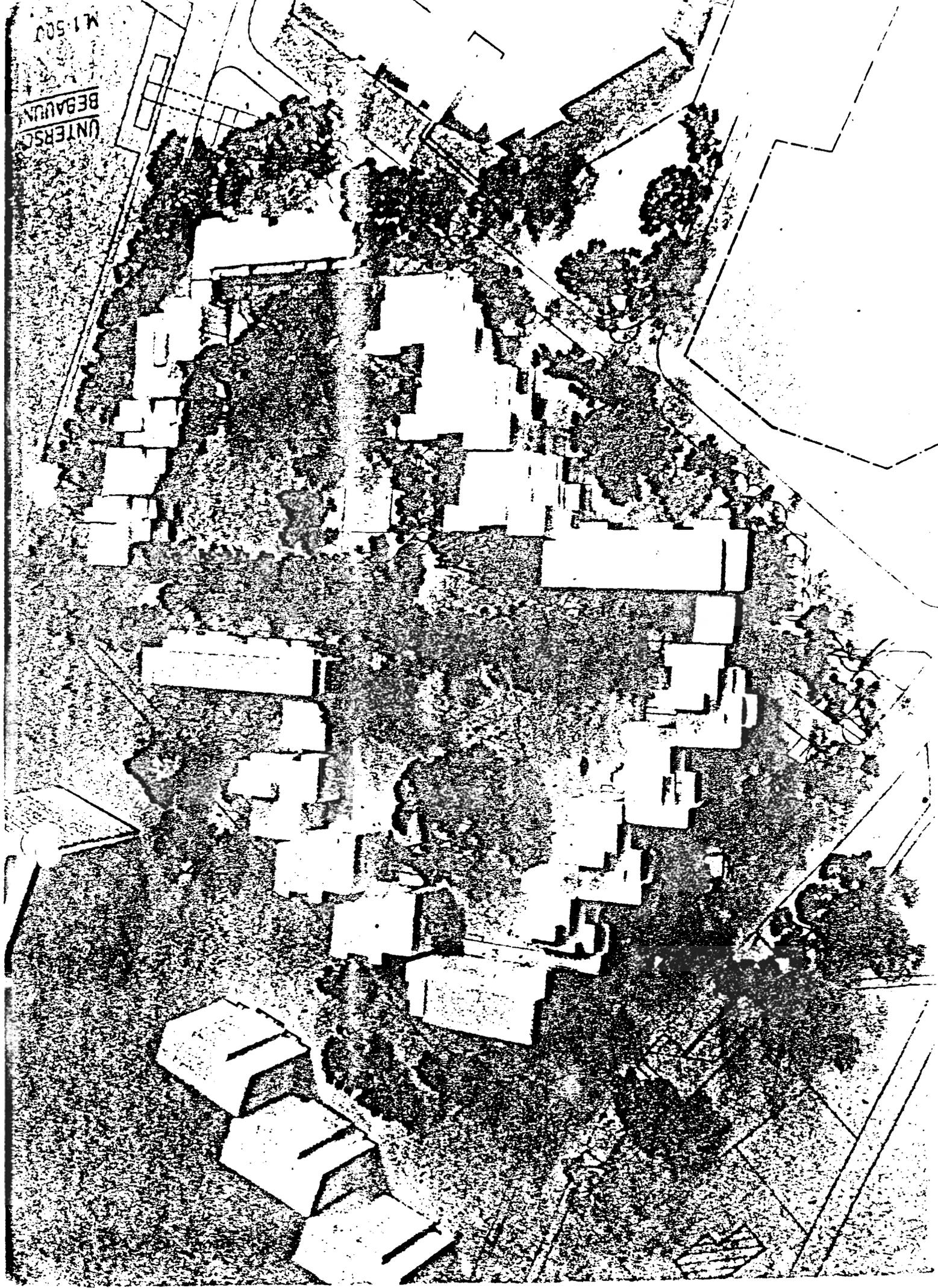
d.) Erwachsene und Familie

Die entsprechenden Flächen und Einrichtungen sind
im Sportplatz der Gemeinde Unterschleißheim vor-
handen. Die geforderte Wegelänge von 1000 m ist nur
leicht überschritten.



M. 1.500

INTERSCHE
BEBAUUNG



Zwischen der

Gemeinde Unterschleißheim
vertreten durch den
1. Bürgermeister Johann Bayer
- nachfolgend kurz "Gemeinde" genannt -

und der Firmen

- a) DEUTSCHE KREDITBANK für Baufinanzierung AG,
5000 Köln, Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5 hier handelnd
im eigenen Namen und aufgrund notarieller Voll-
macht vom 10. Oktober 1975 (Notar Dr. Sammeth, München
Urk.Nr.4317) für die Firma Deko-Wohnbau GmbH & Co.
Baubetreuungs KG (Dekobau)
- b) WG-Wohnungsbaugesellschaft mbH, 8022 Grünwald, Lin-
denstraße 9 vertreten durch den Geschäftsführer
Georg Borgschulze
- nachfolgend kurz "Bauträger" genannt -

wird folgender

FOLGEKOSTENVERTRAG

geschlossen:

Aufgliederung

1. Geplante Anlagen - Baugebiete - Bebauungsplan
2. Folgekosten
3. Fälligkeit von Folgekosten und Sicherheitsleistungen
4. Schlußbestimmungen

1. Geplante Anlagen - Baugebiet - Bebauungsplan

- 1.1 Die Bauträger beabsichtigen, in der Gemeinde Unterschleißheim auf den Grundstücken Fl.Nr. 158 (Dekobau) und 156 (WG) - Gemarkung Unterschleißheim innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 - St. Benedikt-Str. vom 28.6.77 - der Gegenstand des Vertrages ist, eine 3 bis 5 geschossige Wohnanlage zu errichten. Die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 158 und 156 ist jedoch so anzulegen, wie sie sich aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 9 ergibt und zwischen den Grundeigentümern mit Urkunde Nr. 2 4865 des Notars Dr. Rainer Scholz in München vom 6.9.1977 vereinbart worden ist.

Das auf diese Weise geänderte Flurstück Nr. 158 soll entsprechend der Planung der Firma Beton- und Monierbau AG, Carl von Linde Str. 19, 8044 Unterschleißheim vom Februar 1979 mit 12.144,59 qm Geschoßfläche bebaut werden. Ferner sind auf dem Grundstück Nr. 158 die im Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen Spielplätze und Grünflächen anzulegen.

Das auf diese Weise geänderte Flurstück Nr. 156 soll mit einer Geschoßfläche von 10456 qm bebaut werden. Eine Eingabeplanung hierfür liegt z.Z. noch nicht vor.

Die Gemeinde schätzt die Einwohner für die Gesamtwohnanlage auf 554 Einwohner.

1.2 Die Bauträger verpflichten sich, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes bzw. des Grünordnungsplanes die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen zu erfüllen.

1.3 Die Gemeinde verpflichtet sich zu der für das Flurstück Nr. 158 durch die Firma Beton- und Monierbau AG im Auftrag der Firma WC-Wohnungsbaugesellschaft mbH erfolgten und zur Genehmigung eingereichten Planung Zustimmung zu erteilen und zu befürworten, daß das Bauvorhaben des Bauträgers auch noch vor endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes nach §§ 23,36 BBauG genehmigt wird. Gleiches gilt für die noch einzureichende Planung für das Flurstück Nr. 156 unter der Voraussetzung, daß die hierfür vorgesehene Geschoßfläche und die festgelegte Geschoßzahl nicht überschritten wird und die Planung innerhalb der vorgesehenen Baulinien bleibt.

Unabhängig von einer Zustimmung zu den Bauanträgen der Bauträger nach § 33 BBauG verpflichtet sich die Gemeinde, alle notwendigen Maßnahmen und Entscheidungen zu treffen, damit unverzüglich die Planreife für einen Bebauungsplan auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 28.6.1977 gegeben ist und die Genehmigung für diesen Bebauungsplan auch erteilt werden kann.

2. Folgekosten

2.1 Dieses Bauvorhaben ist nicht zur Deckung des Wohnbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung bestimmt.

- 2.2 Durch die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erhält die Gemeinde innerhalb eines kurzen Zeitraums einen über das natürliche Wachstum hinausgehenden außerordentlichen Bevölkerungszuwachs. Die Baumaßnahmen verursachen für die Gemeinde erhebliche Aufwendungen für sogenannte Folgekosten (wie z.B. Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhorte, Volksschulen, Realschulen, Gymnasien, Sportstätten, Jugendheim, Rathaus, Feuerlöscheinrichtungen, Bauhof, Friedhofserweiterung usw.), die nicht allein durch Beiträge und Gebühren gedeckt werden können
- 2.3 Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde müßte der Gemeinderat die geplanten Vorhaben ablehnen. Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs reichen nämlich nicht aus. Außerdem ist die Gemeinde nicht in der Lage, die Folgekosten für die Erweiterung oder den Neubau dieser öffentlichen Einrichtung aus Haushaltsmitteln aufzubringen. Dazu ist sie vielmehr auf die Hilfe Dritter angewiesen.
- 2.4 Diese Situation ist den Bauträgern bekannt. Sie haben auch Kenntnis von der Berechnung vom 30.08.78 über die der Gemeinde entstehenden Wohnfolgekosten.

Den Bauträgern ist auch bewußt, daß z. Zt. des Abschlusses dieses Vertrages keine gesetzliche Grundlage für die Gemeinde zur Erhebung von Folgekosten besteht.

Durch diesen Vertrag soll deshalb unter Beachtung der im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6.7.1973 (NJW 1973 S 1895) gesetzten Schranken eine vertragsrechtliche Grundlage für eine Beteiligung der Bauherrn an den Folgekosten geschaffen werden.

Um einerseits die finanziellen Hindernisse auszuräumen und andererseits das Vorhaben der Bauherrn zu ermöglichen, verpflichten sich diese freiwillig zum beiderseitigen Interessenausgleich, an die Gemeinde den Betrag von

DM 1.070.000,--

=====

(in Worten: eine Million siebzigtausend Deutsche Mark)

als Beteiligung an den Folgekosten an die Gemeinde zu leisten. Sie erklären sich ferner unwiderruflich bereit, die nordwestlich der Straßenbegrenzungslinie liegende, ca. 1.490 m² große Teilfläche aus der Flur-Nr. 158, im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grün- und Spielfläche ausgewiesen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes herzustellen und an die Gemeinde unentgeltlich sowie lastenfrei zu übertragen, bzw. zu stellen spätestens sobald die Wohnanlage errichtet und bauaufsichtlich abgenommen ist.

3. Fälligkeit von Folgekosten - Sicherheitsleistungen

3.1 Die Bauträger verpflichten sich, die unter Ziffer 2.4 genannten Leistungen an die Gemeinde wie folgt zu erbringen:

- a) Ein Betrag in Höhe von DM 210.000,-- (i. W. Zweihundertzehntausend) wurde bereits von der Firma Deko-Wohnungsbau GmbH & Co. Baubetreuungs KG - Gröbenzell aufgrund des mit ihr abgeschlossenen Folgekostenvertrages vom 24.8.1971 geleistet. Die Zahlung wird als Vorausleistung auf den in Ziffer 2.4 genannten Betrag angerechnet.
- b) Ein Betrag in Höhe von DM 325.000,- ist zu zahlen innerhalb von 8 Tagen, sobald die Baugenehmigung für das auf dem Flurstück Nr. 158 zur Genehmigung beantragte Bauvorhaben durch das Landratsamt München erteilt worden ist. Für diesen Teilbetrag tritt die Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG als Schuldner bei und verpflichtet sich den Betrag bei Fälligkeit auf das Konto Nr. 145/650011 bei der Kreissparkasse Lohhof zugunsten der Gemeinde zu überweisen.
- c) Der Restbetrag in Höhe von DM 535.000,-- ist zu zahlen innerhalb von 8 Tagen, sobald die Baugenehmigung für das auf dem Flurstück Nr. 156 noch zur Genehmigung zu beantragende Bauvorhaben durch das Landratsamt München erteilt worden ist.

Sollte ein Antrag auf Baugenehmigung für das Flurstück Nr. 156 mit den unter Ziffer 1.3 genannten Voraussetzungen nicht bis spätestens 30. Juni 1979 eingereicht worden sein, so ist der Restbetrag in Höhe von DM 535.000,-- zu zahlen, wenn der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 9 - St.-Benedikt-Straße-rechtsgültig zur Satzung beschlossen und das Landratsamt München unwiderruflich bestätigt hat, daß für das Flurstück Nr. 156 in diesem Baugebiet Planreife gemäß § 33 BBauG gegeben ist.

4. Schlußbestimmung

- 4.1 Sobald die unter Ziffer 3.1 b und c festgelegten Fälligkeiten eingetreten sind, sind die Zahlungsverpflichtungen der Bauträger und der Deutschen Kreditbank für Baufinanzierung AG bezüglich des in Ziffer 2.4 dieses Vertrages vereinbarten Folgekostenbeitrages rechtsverbindlich und unwiderruflich und die Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung unzulässig.
- 4.2 Die Verpflichtungen der Bauträger und der Bank gelten jedoch nur unter der Bedingung, daß die unter Ziffer 1 dieses Vertrages näher beschriebenen Vorhaben genehmigt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen werden.

- 4.3 Der Vertrag stellt einen Interessenausgleich dar, wobei die Bau-träger Leistungsverpflichtungen (Aufwendungersatz) im Vertrauen auf die Erteilung der Baugenehmigungen und auf die Ausweisung des Baugebietes gemäß Ziffer 1 des Vertrages übernehmen und die Gemein-de im Vertrauen auf die Erfüllung der Verpflichtungen bei ihren planungsrechtlichen Entscheidungen ihre Bedenken hinsichtlich der finanziellen Folgen des angestrebten Bebauungsplanes fallen läßt.
- 4.4 Sollte nach Abschluß dieses Vertrages die Erhebung von Nachfolgerkosten und Förderungsbeiträgen gesetzlich geregelt werden, ver-zichtet die Gemeinde hiermit in jedem Fall auf die Nacherhebung derartiger Lasten und Beiträge und erklärt, daß mit der Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen gemäß diesem Vertrag ihre gesamten Ansprüche endgültig abgegolten sind.
- 4.5 Im Fall einer Veräußerung der Flurstücke Nr. 158 und 156 - in seiner jetzigen oder in seiner künftigen Form - gelten die hier getroffenen Vereinbarungen auch für und gegen die Rechtsnachfolger. Die Bau-träger verpflichten sich die Zahlungsverpflichtungen ausdrücklich auf die Rechtsnachfolger weiterzugeben, soweit diese zu diesem Zeit-punkt noch nicht erfüllt sein sollten.
- 4.6 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so berührt dies die übrigen Teile des Vertrages nicht. Rechtsun-gültige Bestimmungen sind in beiderseitigem Einvernehmen durch sinn-gemäß gleiche, den gesetzlichen Erfordernissen entsprechenden Nach-tragsvereinbarungen zu ersetzen. Durch die Nachtragsvereinbarungen darf für keinen der Beteiligten eine Verschlechterung gegenüber dem vorliegenden Vertrag eintreten.
- 4.7 Der mit der Firma Deko-Wohnbau GmbH & Co. Baubetreuungs KG München, mit dem Sitz in Gröbenzell abgeschlossene Vertrag vom 24.8.1971 über Folgekosten wird im beiderseitigen Einvernehmen aufgehoben und durch diesen Vertrag ersetzt.
- 4.8 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
Gerichtsstand für alle Teile ist München.

Die Gemeinde Unterschleißheim schließt diesen Vertrag unter der Voraussetzung, daß die unter Punkt 1.1 enthaltenen Angaben über Geschößflächen bzw. unter Punkt 1.3 genannte Laugesuch auf der GFZ 1,0 basieren.

Unterschleißheim, den 11.6.1979

Für die GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM:

.....
1. Bürgermeister Johann Bayer

Für die BAUTRÄGER:

- a) Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG
handelnd im eigenen Namen und aufgrund von
Vollmacht für die Firma Deko-Wohnbau GmbH & Co.
Baubetreuungs KG

Köln, den

DEUTSCHE KREDITBANK
 FÜR BAUFINANZIERUNG AG
 GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN
 OBERANGER 15 TEL. 2 29 4035
 8000 MÜNCHEN 2

.....
[Handwritten signature]

.....
[Handwritten signature]

- b) WG-Wohnungsbaugesellschaft mbH
Grünwald, den

.....
Georg Borgschulze
Georg Borgschulze, Geschäftsführer

FOLGEKOSTENBERECHNUNGAnlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Unterschleißheim für das Plangebiet "St.-Benedikt-Straße"

Die Berechnung der Folgekosten erfolgt auf der Grundlage der vom Bayer. Prüfungsverband ermittelten Erfahrungswerte laut Geschäftsbericht RJ 1972 S. 67 ff.

1. Bevölkerung

Nach Angaben des Architekturbüros Helmut von Werz, Prof. Johann Chr. Ottow, Erh. Bachmann und Michel Marx vom (Anlage 3.4 zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs) beträgt die Geschosfläche im Gebiet WA₁ (nur Geschoswohnungen) 21.350 m², im Gebiet WA₂ (zwei Doppelhäuser) 800 m². Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 9 22.150 m² Geschosfläche zulässig.

2. Voraussichtliche Wohneinheiten

Aus Anlage 3.4 zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs geht hervor, daß im Instruktionsgebiet 213 Geschoswohnungen mit je 100 m² und 2 Doppelhäuser mit je 400 m² Wohnfläche vorgesehen sind. Bei der Berechnung der Folgekosten wird deshalb (213 + 4) 217 Wohneinheiten ausgegangen.

3. Voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs

Pro Einwohner wird eine Geschoßfläche von 40 m^2 angenommen.
Den weiteren Berechnungen werden als geschätzter Bevölkerungszuwachs rund $(22.150 \text{ m}^2 : 40 \text{ m}^2)$ 554 Personen zugrunde gelegt.

4. Bevölkerungsstruktur

Einwohnerzuwachs 554

Anteil der Personen mit mehr
als 18 Jahren

$217 \times 2,1$./. 456

Anteil der Personen unter
18 Jahren

98 = 17,69 v.H.

Durchschnittliche Jahrgangsstärke
der Personen unter 18 Jahren

$98/18 =$ 5,44

Gesamtzahl der Kinder, die für den
Besuch von Kinderkrippen, Kindergärten
und Kinderhorte in Betracht kommen

Kinderkrippen	3	Jahrgänge x 5,44 = 16	15 v.H. = 3 Kinder
Kindergärten	3,5	Jahrgänge x 5,44 = 19	75 v.H. = 14 Kinder
Kinderhorte	9	Jahrgänge x 5,44 = 49	15 v.H. = 7 Kinder

Gesamtzahl der Personen
von 6 bis 18 Jahren

12 Jahrgänge x 5,44 = 65

hiervon entfallen auf Schüler

88 v.H. = 57

Aufgliederung nach Schularten:

Grund- und Hauptschule	50 v.H.	32
Realschulen	8 v.H.	5
Gymnasien	30 v.H.	<u>20</u>
		57

5. Notwendige Folgeeinrichtungen

5.1 Kinderkrippe

Eine solche Einrichtung ist in der Gemeinde nicht vorgesehen.

5.2 Kindergarten

Aufgrund der Bebauung rechnet die Gemeinde mit 14 Kindern. Grundstückskosten fallen keine mehr an.

Als Standort kommt das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 649/16 im Klosterfeld mit 5.000 m² in Frage.

Die Gemeinde rechnet je Kindergartenplatz mit Baukosten in Höhe von DM 11.000,--.

Der Finanzbedarf beläuft sich somit auf 14 x DM 11.000,-- = DM 154.000,--. Diese Kosten verringern sich um den Zuschuß nach dem BayKiG in Höhe von 33 1/3 % = DM 51.000,--. Die Folgekosten belaufen sich somit auf rund

DM 103.000,--

5.3 Kinderhort

Aufgrund der Bebauung rechnet die Gemeinde mit 7 Kindern. Grundstückskosten fallen nicht mehr an. Als Standort kommt das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 649/16 im Klosterfeld in Frage.

Die Gemeinde rechnet je Kinderhortplatz mit Baukosten in Höhe von DM 7.400,--.

Der Finanzbedarf beläuft sich somit auf 7 x DM 7.400,-- = DM 51.800,--. Diese Kosten verringern sich um den zu erwartenden Zuschuß, der in Höhe von 10 % der Baukosten angesetzt wird = DM 5.180,--.

Die Folgekosten belaufen sich somit auf abgerundet

DM 46.000,--

Übertrag:

DM 149.000,--

Übertrag: DM 149.000,--

5.4 Jugendheim

Die Einrichtung ist bereits im I. Bildungszentrum an der Johann-Schmid-Straße und bei der Kath. Kirche, Lohhof, vorhanden. Ein weiteres Jugendheim wird zur Zeit von der Evang. Kirchengemeinde an der Alleestraße erstellt.

5.5 Grund- und Hauptschule

Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanentwurfs rechnet die Gemeinde mit 32 Schülern, für die insgesamt 1 Klaßzimmer erforderlich sein wird.

Grundstückskosten fallen keine mehr an, da die 1973/74 auf dem Grundstück Fl.Nr. 178 errichtete 20-klassige Grundschule an der Raiffeisenstraße nach Süden um 4 Klaßzimmer erweitert werden kann.

Die auf dem dortigen Gelände bereits vorhandenen Frei- und Hallensportflächen reichen nach den allgemeinen Schulbau-richtlinien für insgesamt 30 Sportklassen aus, so daß auch für diesen Bereich keine weiteren Investitionen mehr anfallen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß für die Errichtung eines Klaßzimmers aufgrund des gegebenen Rastermaßes ein umbauter Raum von 310 m^3 erforderlich ist. Die im Falle eines Neubaus sonst notwendigen weiteren anteiligen Verkehrs- und Nutzflächen (Fachräume, Pausenflächen, WC usw.) können im vorliegenden Fall außer acht gelassen werden. Als Raummeterpreis werden aufgrund der notwendigen Anschluß- und Umbauarbeiten DM 450,--/ m^3 angenommen, so daß mit Folgekosten in Höhe von (DM 450,-- x 310 m^3) rund gerechnet werden muß.

DM 140.000,--

Übertrag: DM 289.000,--

Übertrag: DM 289.000,--

Im I. Bildungszentrum an der Johann-Schmidstraße sind eine 3-zügige Hauptschule und zwei Grundschulen vorhanden. Der durch die Bebauung eventuell notwendig werdende Klassenraumbedarf bei der Hauptschule kann durch entsprechende Auslagerung von Klassen der Grundschule im I. Bildungszentrum in die Grundschule an der Raiffeisenstraße ausgeglichen werden, so daß auf eine eigene Folgekostenberechnung für Räume in der Hauptschule verzichtet werden kann.

5.6 Realschule

In Unterschleißheim wird zur Zeit eine 20-klassige Realschule für 700 Kinder durch den Zweckverband "Staatliche weiterführende Schulen in Unterschleißheim" gebaut, dem auch die Gemeinde Unterschleißheim angehört.

Folgekosten können somit nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

5.7 Gymnasium

Der Zweckverband plant in Unterschleißheim ein 21-klassiges Gymnasium + Kollegstufe für 850 Schüler in zwei Bauabschnitten zu erstellen. Die notwendigen Hallensportflächen für das Gymnasium werden zur Zeit im Zusammenhang mit dem Bau der Realschule errichtet.

Die Planung und der Grunderwerb für das Gymnasium sind 1978, der Baubeginn (1. Bauabschnitt) 1979 und die Fertigstellung 1980 vorgesehen.

Übertrag: DM289.000,--

Übertrag: DM 289.000,--

Nach der geltenden Verbandssatzung hat die Gemeinde Oberschleißheim 25 % und die Gemeinde Unterschleißheim 75 % vom nicht gedeckten Investitionsbedarf zu tragen, das gleiche gilt für den Grunderwerb.

An Grundstücksflächen für die Errichtung des Klassentrakts (1. und 2. Bauabschnitt) sind noch 10.000 m² à DM 50,-- zu erwerben.

Die Gesamtkosten hierfür werden auf DM 500.000,-- geschätzt. Davon entfallen DM 375.000,-- auf Unterschleißheim. Es wird davon ausgegangen, daß 3/4 der Gesamtschülerzahl (638) aus Unterschleißheim kommt. Damit sind bei der Folgekostenberechnung Grundstückskosten in Höhe von (DM 375.000,-- : 638 = DM 588,-- x 20) rund
anzusetzen.

DM 12.000,--

Die Gemeinde rechnet für die Erstellung des Klassentrakts mit Baukosten in Höhe von DM 18.000,-- je Schüler.

Der Finanzbedarf beläuft sich somit auf (20 x DM 18.000,--) DM 360.000,--.

70 % davon, nämlich DM 252.000,-- werden aus beihilfefähig angenommen.

Die Kosten von DM 360.000,-- verringern sich um den FAG-Zuschuß in Höhe von 40 % (Zusage liegt vor) und um den satzungsmäßigen Anteil des Landkreises München in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, so daß insgesamt mit anteiligen Zuschüssen von (DM 252.000,-- : 100 x 70) DM 176.000,-- gerechnet werden kann. Vom Rest = DM 184.000,-- entfallen 75 % auf Unterschleißheim, das sind rund

DM 138.000,--

Übertrag: DM 439.000,--

Übertrag: DM 439.000,--

5.8 Rathaus mit Bürgerhaus

Aufgrund der Bebauung rechnet die Gemeinde mit etwa 554 Einwohner. Grundstückskosten fallen keine mehr an. Rat- und Bürgerhaus werden nach dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 142 erstellt werden.

Geplant ist Rat- und Bürgerhaus als ein Gebäudekomplex zu erstellen. Der umbaute Raum wird grob geschätzt auf 12.000 m³ für das Rathaus und 6.000 m³ für das Bürgerhaus (beides ausreichend für 25.000 Einwohner). Als Raummeterpreis werden DM 500,--/m³ angenommen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen demnach 9 Mio. DM oder DM 360,-- pro Einwohner. Der Finanzbedarf beläuft sich somit auf 554 x DM 360,-- = DM 199.000,--. Diese Kosten verringern sich um den angenommenen Zuschuß in Höhe von DM 39.000,-- (20 % aus DM 199.000,--). Die Folgekosten betragen somit rund

DM 160.000,--

Mit der Errichtung eines Rathauses ist erst nach 1980 zu rechnen.

5.9 Feuerlöscheinrichtungen

Die Einrichtungen und erforderlichen Geräte sind bereits vorhanden. Sie reichen für 30.000 bis 40.000 Einwohner. Folgekosten fallen somit nicht mehr an.

Übertrag:

DM 599.000,--

Übertrag: DM 599.000,--

5.10 Bauhof

Die Einrichtung ist bereits vorhanden und ausreichend.

5.11 Hallenbad

Die Einrichtung ist bereits vorhanden.

5.12 Spielplätze

Sie werden von den Bauwilligen im Rahmen der Bebauung selbst erstellt.

5.13 Sportanlagen

Die Gemeinde verfügt über einen Sport- und Erholungspark. Die dort vorhandenen Anlagen reichen bis auf die Grünplätze für 25.000 Einwohner.

Bei einem weiteren Anwachsen der Gemeinde von derzeit 14.000 auf 20.000 Einwohner wird die Errichtung eines großen und kleinen Rasenspielfeldes für notwendig erachtet.

Der Grundstücksbedarf hierfür wird auf 10.000 m² insgesamt geschätzt. Als Grundstückskosten werden DM 50,--/m² der Berechnung zugrunde gelegt. Demnach ist

durch die Baugebietsausweisung mit 10.000 m² x DM 50,-- : 6.000 EW (Einwohnerzuwachs von 14.000 auf 20.000)

x 554 EW, abgerundet

DM 46.000,--

Folgekosten zu rechnen.

Desweiteren wird ein Betrag von DM 100,-- je Einwohner (10.000 m² x DM 60,-- : 6.000 Einwohner) für die Errichtung

Übertrag:

DM 645.000,--

Übertrag: DM 645.000,--

der Sportanlagen angenommen. Es fallen somit weitere Folgekosten in Höhe von (554 x DM 100,--)
abgerundet DM 55.000,--
an.

5.14 Freibad

Es ist beabsichtigt, für die nach dem Flächennutzungsplan zu erwartenden 25.000 Einwohner im Laufe der nächsten Jahre ein beheiztes Freibad im Anschluß an das Hallenbad zu erstellen. Der Grundstücksbedarf für Wasser-, Grün- und bepflanzte Flächen einschließlich Wege wird auf 30.000 m² geschätzt und errechnet sich wie folgt:

Schwimmerbecken (21 m x 50 m)	1.050 m ²
Springerbecken (15 m x 20 m)	300 m ²
Nichtschwimmerbecken	1.250 m ²
Plantschbecken	100 m ²
Grünflächen	18.000 m ²
bepflanzte Flächen	3.300 m ²
Gebäude, Wege und Parkflächen	<u>6.000 m²</u>
	<u>30.000 m²</u> =====

Eine Teilfläche von 10.000 m² ist bereits im Eigentum der Gemeinde (Fl.Nr. 1065). Als notwendige Kaufpreisaufwendung für die restlichen Flächen werden anteilig (20.000 m² x DM 80,-- : 25.000 EW x 554 EW) rund DM 36.000,-- angenommen.

Die Kosten für die Errichtung der oben angegebenen insgesamt 2.700 m² großen Becken werden entsprechend dem Geschäftsbericht des Prüfungsverbandes aus dem Jahre 1972

Übertrag: DM 736.000,--

Übertrag: DM 736.000,--

mit DM 1.000,--/m² angenommen. Eine Erhöhung dieses Richtwertes (wegen der inzwischen eingetretenen Preissteigerungen) wurde in diesem Fall außer acht gelassen, weil das auf dem Grundstück 1065 vorhandene Hallenbad so konzipiert ist (Heizung, Umkleiden) um ein später geplantes Freibad mit zu versorgen. Im einzelnen werden die Baukosten wie folgt geschätzt:

	m ²	Preis/m ²	DM
Becken	2.700	1.000,--	= 2'700.000,--
Grünflächen	18.000	30,--	= 540.000,--
bepflanzte Flächen	3.300	60,--	= 198.000,--
befestigte Flächen	6.000	80,--	= 480.000,--
	30.000		3'918.000,--
			=====

Die anteiligen Folgekosten werden somit auf (DM 3'918.000,-- : 25.000 EW) rund geschätzt.

DM 87.000,--

5.15 Friedhof

Das erforderliche Erweiterungsgelände zwischen dem vorhandenen Friedhof und der Nelkenstraße ist bereits im Eigentum der Gemeinde. Ein Leichenhaus ist bereits erstellt. Aufgrund der relativ jungen Bevölkerung rechnet die Gemeinde mit einer Sterblichkeitsziffer von 8 Einwohner je 1.000 Einwohner. Somit ergibt sich für die zu erwartenden 554 Einwohner ein Grundstücksbedarf von rund 1.300 m². Hierfür werden pro m² Herstellungskosten in Höhe von DM 20,-- angesetzt. Die Folgekosten belaufen sich somit auf rund

DM 26.000,--

Übertrag: DM 849.000,--

Übertrag: DM 849.000,--

5.16 Dauerkleingärten

Die Gemeinde verfügt in Riedmoos über mehrere Grundstücke, die zum Tausch für die im Sport- und Erholungspark geplante Kleingartenanlage eingebracht werden. Grundstückskosten sind somit bei dieser Berechnung nicht mehr in Ansatz zu bringen. Da die Anlage und Erschließung der Kleingärten von dem Kleingartenverein ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde gedacht ist, können auch Kosten hierfür unberücksichtigt bleiben.

Aus der Bebauung des Gebietes "St.-Benedikt-Straße" entstehen der Gemeinde somit Folgekosten in Höhe von

oder je Einwohner
je Wohnung
je m² Geschoßfläche

DM 849.000,--
=====

DM 1.058,--

DM 2.700,--

DM 26,45

GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM

(B a y e r)

1. Bürgermeister

Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 9,
St.-Benedikt-Straße/Raiffeisenstraße

Zusammenfassung sekundärer Schallschutz-
maßnahmen

Bericht Nr. 5076/2

Auftraggeber:

Deutsche Kreditbank für
Baufinanzierung AG
Kaiser-Wilhelm-Ring 3 - 5
5000 Köln 1

Architekt:

Keilhack + Ankenbrank
Dipl.-Ing. Architekten
Horscheltstraße 2
8000 München 40

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Horst Wittmann

2.2 Abschnitt B - CFensterfläche je Raum in m²

erforderliche Schallschutzklasse nach VDI 2719

Wohnzimmerfenster:bis 5 m²

3

über 5 m²

4

2.3 Abschnitt C - DSchlafzimmerfenster:bis 2,5 m²

2

über 2,5 m²

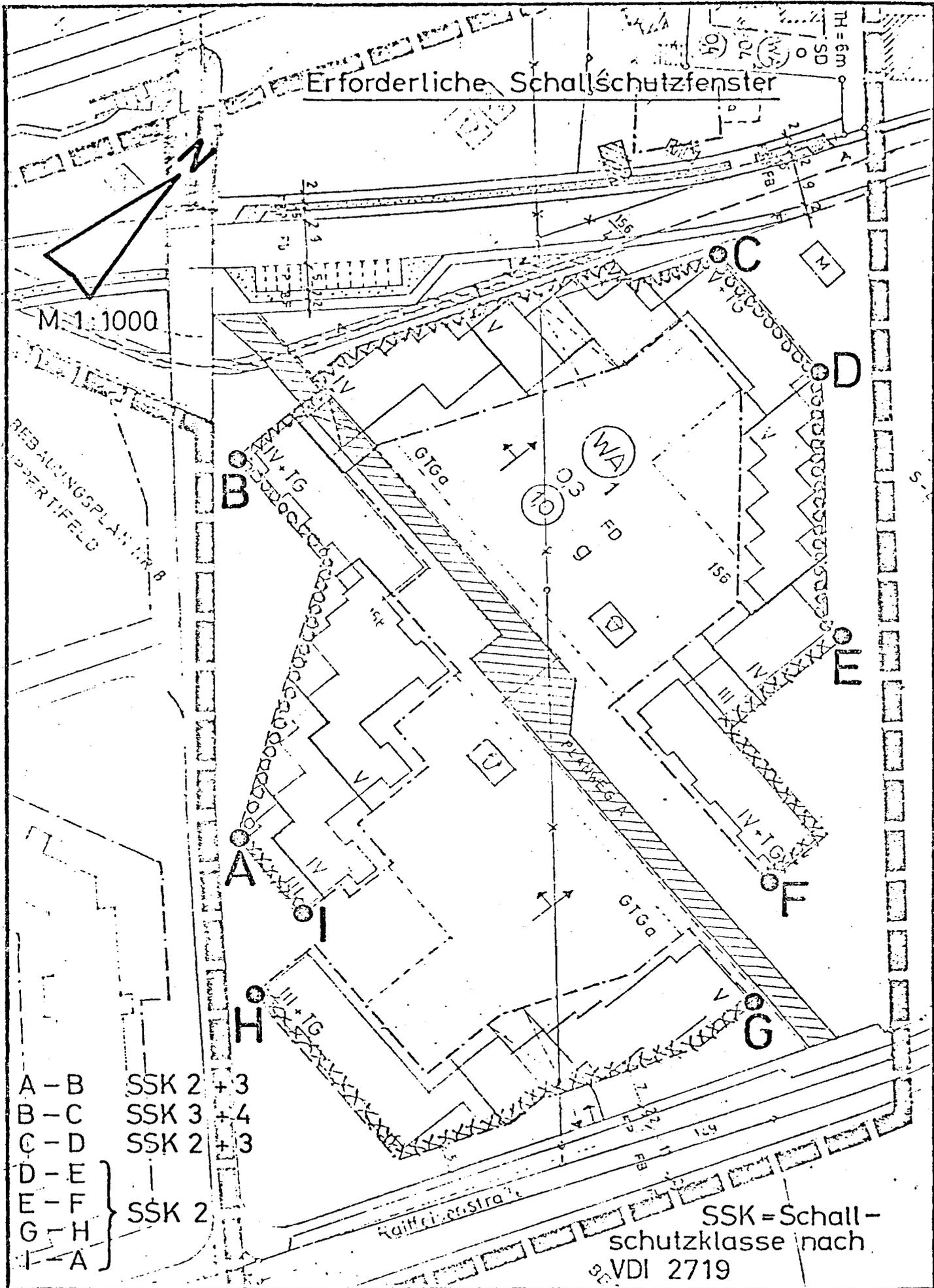
3

2.4 Abschnitte D - E, E - F, G - H, J - A

Generell Schallschutzklasse 2

H. Wittmann

(Dipl.-Ing. H. Wittmann)



MULLER-BBM GMBH
Schalltechnisches Beratungsbüro

Bebauungsplan Nr. 9
Gem. Unterschleißheim

Abb. Nr. 1 zum
Bericht Nr. 5076 / 2
vom 18.11.78
Zeichn.: