

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Maß der baulichen Nutzung**
  - WH 12,0 m: Wandhöhe in Metern, als Höchstmaß (z. B. 12,0 m)
  - 0,8: Grundflächenzahl, als Höchstmaß (z. B. 0,8)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen**
  - G1: Flächen für den Gemeinbedarf mit Nummerierung der Teilflächen (z. B. G1)
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportanlagen
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Münchener Ring)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Erhaltung Bäume
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
  - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Nummerierung der Teilfläche (z. B. F1)
  - Sonstige Planzeichen
    - FSI: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, beispielsweise Fahrradstellplätze, Scooter und Tretroller (z. B. FSI)
    - St Müll: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, beispielsweise Stellplätze und Müll (z. B. St, Müll)
    - Ev: Energieverteilungsanlagen (Trafa)



**PRÄAMBEL**

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9.10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der gültigen Fassung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ für den Bereich zwischen der Raiffeisenstraße im Westen, dem Meschenfelderweg im Norden, dem Müller-Gutenbrunn-Weg im Osten und dem Münchener Ring im Süden als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubereichs gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.12.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- Textlichen Festsetzungen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Baulinien und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (Teilfläche G1), „Hort“ (Teilfläche G2), und „Kultur und Verwaltung“ (Teilfläche G3), „Sport und Spiel“ (Teilfläche G4), „Sport und Spiel“ (Teilfläche G5), „Pausenhof“ (Teilfläche G6) sowie „Turnhalle“ (Teilfläche G7).
- Maß der baulichen Nutzung**  
Als Bezugshöhe für die mittlere Planeintrag festgesetzten Wandhöhen wird der Bezugspunkt am Münchener Ring mit einer Höhe von 476,0 m über NHN festgesetzt.  
Die Wandhöhe von Gebäuden, darf die jeweils mittels Planeintrag baufensterbezogen festgesetzten Wandhöhe gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Scheitelpunkt mit der Dachneigung oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten. Technische Aufbauten (z. B. Autzugsüberfahrten) dürfen die zulässigen Wandhöhen um bis zu 1,0 Meter überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
In den Gemeinbedarfsflächen G1, G2, G3, G4 und G7 werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport und Spiel“ sowie „Pausenhof“ sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**  
Dachformen: zulässig sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° bezogen auf die Horizontale.  
Dachaufbauten werden als unzulässig festgesetzt.  
Flachdächer sind zu begrünen.  
Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m Metern bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig. Bauliche Einfriedungen sind ohne Zutritt zu auszubilden. Abweichend können Einfriedungen zulässig sein, wenn diese erforderlich sind und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche G5 liegen, mit einer Höhe von bis zu 8,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche ausgebaut werden.
- Stellplätze und Garagen**  
Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.  
Innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Fläche (St) sind 30 Stellplätze zu realisieren.  
Die Errichtung oberirdischer Garagen wird als unzulässig festgesetzt.  
Innerhalb der als Flächen für Fahrradstellplätze (FSi/Ev) festgesetzten Flächen sind Flächen für Zuwegungen, Fahrrad- sowie Rollerstellplätze zulässig, sowie Trafostationen.  
Im Plangebiet sind insgesamt 105 Fahrradstellplätze und 105 Stellplätze für Tretroller nachzuweisen.
- Grünordnung**  
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanzbot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Für Pflanzmaßnahmen in Innenhöfen und auf dem Vorplatz sind auch standortgerechte, nicht heimische Bäume und Ziersträucher zulässig. Die Mindestpflanzqualitäten entsprechen den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 6 m und zwischen Sträuchern ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.  
Erhaltene, vitale Gehölze können auf Pflanzgebote angerechnet werden, wenn sie den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten und Gehölzarten entsprechen.  
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art desselben oder einer höheren Wuchsordnung nachzupflanzen, Mindestpflanzqualitäten gemäß Artenliste (Ziffer 8).
- Innerhalb der als „mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ gekennzeichneten Flächen sind 26 Bäume gemäß Artenliste (Ziffer 8) zu pflanzen. Die nördliche Fläche ist zusätzlich mit 24 Sträuchern zu bepflanzen.**
- Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche F1 sind mind. 28 Bäume gemäß Artenliste (Ziffer 8) zu pflanzen. In den Innenhöfen der Schule und dem Vorplatz F1 sind auch nicht heimische Gehölze zulässig. Die nördliche Fläche ist zusätzlich mit 24 Sträuchern zu bepflanzen.**
- Innerhalb der als „für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche F2 sind insgesamt vier Bäume gemäß Artenliste (Ziffer 8) zu pflanzen.**
- Innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich 20 Bäume I. oder II. Ordnung gemäß Artenliste (Ziffer 8) oder je Baum 2 Sträucher (mindestens aber 13 Bäume) zu pflanzen, Vorschläge für die Standortorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.**
- Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumpflanzungen I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumpflanzungen II. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumpflanzungen III. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 15 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.  
Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen, befestigten Flächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbesetzten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen I. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen II. bis III. Ordnung einzuhalten.  
Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrtschäden und vor Verdichtung zu schützen.**
- Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen G4 und G7 sind Dachflächen mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.  
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Sport- und Spielflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbringung von Herbiziden ist nicht gestattet.**
- Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.**
- Die gemäß Planzeichen Nr. 5 „Erhaltung Bäume“ dargestellten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingender Entfernung, bei Beschädigung erhaltenswerter Gehölze mit der Folge des Absterbens oder bei Ausfall muss eine standortgerechte Ersatzpflanzung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung ausgeführt werden.**
- Die innerhalb der Fläche G4 gelegene Linde ist sachgerecht innerhalb der Fläche G6 zu verpflanzen. Ein Standortvorschlag ist der Planzeichnung zu entnehmen.**

- Artenliste und Mindestpflanzqualitäten**  
Artenliste – Bäume und Sträucher  

**A) Bäume I. und II. Ordnung** (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe und Bäume von 10 bis 20 m Endwuchshöhe)  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Spielerling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten heimischer Bäume.

**B) Bäume III. Ordnung** (Kleimbäume bis 10 m Endwuchshöhe)  
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Äpfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbäuer
<i>Sorbus torminalis</i>	Eläbäuer

Sowie weitere standortgerechte Arten heimischer Bäume sowie lokaltypische Obstbäume.
- Artenliste und Mindestpflanzqualitäten**  
Artenliste – Bäume und Sträucher  

**A) Bäume I. und II. Ordnung** (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe und Bäume von 10 bis 20 m Endwuchshöhe)  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Spielerling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten heimischer Bäume.

**B) Bäume III. Ordnung** (Kleimbäume bis 10 m Endwuchshöhe)  
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Äpfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbäuer
<i>Sorbus torminalis</i>	Eläbäuer

Sowie weitere standortgerechte Arten heimischer Bäume sowie lokaltypische Obstbäume.

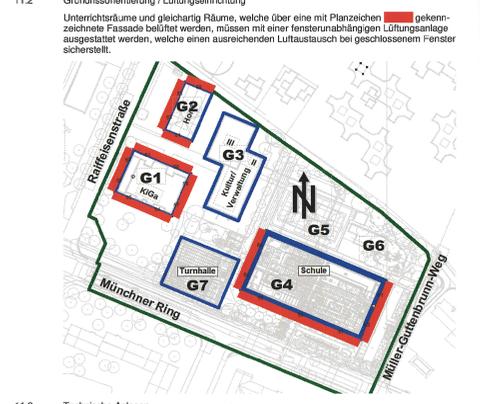
**C) Strücher**  
(Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Haselnuss</i>	Haselnuss
<i>Kornelkirsche</i>	Kornelkirsche
<i>Büthornweger</i>	Büthornweger
<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Zweigflügeliger Weißdorn</i>	Zweigflügeliger Weißdorn
<i>Schlehe</i>	Schlehe
<i>Alpen-Johannisbeere</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Wild-Hecken</i>	Wild-Hecken
<i>Wolliger Schneeball</i>	Wolliger Schneeball
<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Wasserhaushalt**  
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig (z. B. als Drainpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitterpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitterstein oder Schotterstein) auszubauen.  
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich oder breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch über Müden und Rigolen versickert werden. Eine Versickerung über Schächte ist nicht zulässig. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schutzwasserkanal ist unzulässig. Rigolen in der Nähe von Baumstammrängen müssen einen Mindestabstand von Stammfuß ausgemessen des haben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Erndschneidhöhe der jeweiligen Bäume einhalten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bäume sind für Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquerschnitten bzw. regelmäßig genutzter Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Die Habitatbäume und CEP-Bäume sind als zu erhalten festzusetzen oder bei möglichem Entfall der Bäume sind Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem unteren Naturschutzbehörde vorzuziehen.  
Ein Ablassen oder Verfüllen des Teiches im Schulgarten ist nur während der Winterstare des Bergmohls (ab Herbst) zulässig.

**Immissionsschutz**  
Bauschalldämm-Maß mit neuer Anpellenanlage am Müller-Gutenbrunn-Weg  
Nachfolgend von Unterrichtsräumen und gleichartige Räume müssen mindestens das in nachfolgender Skizze mit Planzeichen angegebene bewertete Gesamtdämm-Schalldämm-Maß R<sub>w,eq</sub> gemäß DIN 4109/2018-01, Teil 1 erreichen.  
Für Büroräume, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig.  
Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume inkl. der West-, Süd- und Ostfassade der Turnhalle R<sub>w,eq</sub> > 30 dB.



**Technische Anlagen**  
Der Gesamtschalleistungspegel der Technischen Anlagen darf folgenden Wert nicht überschreiten. Die genannten Schalleistungspegel von technischen Anlagen sind auf die im Schallgutachten ungestellten Lagen zu beziehen.  
G4: Tag Lw = 90 dB(A) Nacht Lw = 75 dB(A)  
G7: Tag Lw = 87 dB(A) Nacht Lw = 72 dB(A)  
Stellplätze am Müller-Gutenbrunn-Weg  
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellplätze stehen in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nicht zur Verfügung (vgl. Planzeichnung - Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)

**Überschreitung Nacht Spitzenpegel**

IO 2  
IO 3  
WA

**Denkmalschutz**  
Meldspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG:  
Art. 6 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Umgang mit Versorgungsleitungen**  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzensetzungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- und RAS-IP4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung der Abstände sind im Einvernehmen des entsprechenden Anlagenbetreibers geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zudem wird hinsichtlich geplanter Baupflanzungen auf das Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 verwiesen.  
Zudem ist sicherzustellen, dass durch die Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen und Versorgungsanlagen nicht behindert werden. Die vorhandene Überdeckung von Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodifikationen nicht verändern.  
Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzbereich für Kabel je 0,5 m beidseits der Trassenachse. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist.

**Wasserhaushalt**  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt.  
Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. § 18 BayWG bzw. § 18 WHG einzuholen.  
Bei der Verwendung von wasserführenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

**Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.  
Kellerfenster sowie Kellererogangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.  
Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsabwehrmaß nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

**Pflanzungen**  
Im Bereich Schulbereich dürfen giftige Gehölze laut LWG-Verfällung (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.

**Artenschutz**  
Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumpflanzungen ist der grundsätzliche Verbotssatz gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG (01-03-30) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

**Vogelschlag**  
Zum Schutz von Vögeln wird empfohlen bei Glasflächen, die eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Vogelschutzmaßnahmen mit eingebauter Folie oder ähnlichen Mechanismen zur Vermeidung von Vogelprall zurückzugreifen.

**Beleuchtung**  
Zum Schutz von Insekten (und ihrer wichtigen Funktion für das Ökosystem) wird auf die Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen (Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?). Die korrekte Ausleuchtung von Leuchten soll eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtenden Flächen sicherstellen, das Weiterleiten wird empfohlen umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden und die Betriebszeiten durch Zeitschaltung oder die Installation von Bewegungssensoren zu verkürzen.  
Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächendeckende Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektralen (Natrium-dampflampen) oder LED-Lampen. Außenbeleuchtungen müssen insektenundurchlässig (ohne Kühlhilfszule o. a.). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im Privat-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs 0 unter 3000 Kelvin, Amber LEDs > unter 2200 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtausstrahlungswinkel 70 Grad nicht übersteigt und die Lichtstrahlrichtung parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z. B. durch Einsatz von Full-Cut-Off Laternen erfolgen.  
Die Außenbeleuchtung ist so zu installieren, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Blendwirkung oder Aufhellung) für die schutzbedürftige Nachbarschaft entstehen.

**Schallschutz**  
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der „18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) einzuhalten.  
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Punkt 11.1 bis 11.3 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verbundene Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.  
Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Unterschleißheim unauferfordert ein Nachweis nach Punkt 11.1 bis 11.3 der Festsetzung vorzulegen.  
Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschallberechnungsdämmungsmaß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf dem Prognose Planfall 2035 der Verkehrsuntersuchung von März 2023 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.  
Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämmungsmaß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R<sub>c</sub> (C,-) = 37 (-1;-3). Der Korrekturfaktor „C“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuscharbeiten. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrsärm, der um 0 dB geringer ausfällt, als das Schalldämmungsmaß R<sub>c</sub>. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors C<sub>c</sub> erreicht wird.  
Sämtliche Fenster und Türen von Räumen die von Vereinen genutzt werden, sind während der Nutzung geschlossen zu halten.  
Die Nutzung der Sportanlagen im Außenbereich ist nur tagsüber zugelassen.  
Werktags: 06.00 bis 22.00 Uhr  
Sonn- und Feiertags: 07.00 bis 22.00 Uhr

**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).

**Normen und Vorschriften**  
Die DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind, sofern anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 20.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis 30.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis 30.01.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 28.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 26.01.2023 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 28.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 26.01.2023 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 20.03.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.07.2023 bis 30.08.2023 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2023 bis 30.08.2023 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 28.09.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 13.10.2023 bis 27.10.2023 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 27.10.2023 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschuss vom 04.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2023 als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 18. DEZ. 2023

(Siegel) (1. Bürgermeister Christoph Böck)

Unterschleißheim, den 20. DEZ. 2023

(Siegel) (1. Bürgermeister Christoph Böck)

Unterschleißheim, den 17. DEZ. 2023

(Siegel) (1. Bürgermeister Christoph Böck)

12) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 16c „Michael-Ende-Schule“ wurde am 17. DEZ. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2019

**STADT UNTERSCHLEISSHEIM**  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

**Bebauungsplan 16c „Michael-Ende-Schule“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planung:	Plan Nr.:
DIN A0	15.12.2023	04.12.2023	983-13
Titel: MAAH/001/Bebauungsplan 16c Michael-Ende-Schule mit integriertem Grünordnungsplan		Planung:	
Bearbeitung: Matthias Pechauer		Endfassung	
Unterzeichnet von:		Unterschrift des Planers:	
Pflanzautor: Dr. 34 90403 München		Tel. (089) 199929-0 Fax (089) 199929-54	
Antraggeber: Stadtplanungsamt 85716 Unterschleißheim		Tel. (089) 199929-200 Fax (089) 199929-200	
ÜB-10W_DE31080467		http://www.s-bayern.de	

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten