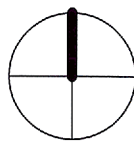


STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 136
 "MEHRGENERATIONENWOHNEN FELDSTRASSE"

gez./geänd.	Datum
Bayer	30.05.2008
Bayer	02.06.2008
Bayer	03.07.2008
Bayer	28.07.2008
Bayer	06.04.2009
Bayer	15.05.2009
Bayer	02.06.2009
Bayer	28.04.2010
Bayer	27.05.2010
Bayer	07.06.2010
Bayer	09.09.2010
Bayer	01.10.2010
Bayer	27.06.2011
Bayer	13.10.2011
Bayer	11.11.2011
Bayer	02.01.2012
Bayer	10.01.2012
Bayer	26.01.2012
Bayer	31.01.2012
Bayer	30.05.2012
Bayer	21.06.2012
Bayer	14.09.2012
Bayer	15.11.2012
Bayer	30.11.2012
Bayer	10.01.2013
Bayer	28.01.2013
Bayer	10.06.2013



PLANUNG

MATHIAS OVERBECK
 Dipl. Ing. Architekt BDA
 Holzstraße 11
 80469 München
 tel 089-2604958
 fax 089-2605447
 info@mathiasoverbeck.de

DR JAN SLIVA
 Landschaftsplaner
 Glonner Straße 10
 85567 Grafing bei München
 tel 08092-232650
 fax 08092-232651
 sliva@wzw.tum.de

Planinhalt	Masstab	Projektnummer	Plannummer	Datum
BEBAUUNGSPLAN	1:500	08-USH-01	2-01-H2	10.06.2013

Internetfassung

BEBAUUNGSPLANS / GRÜNORDNUNGSPLANS NR. 136

„MEHRGENERATIONENWOHNEN FELDSTRASSE“

SATZUNG

Satzungstext des Bebauungsplanes Nr. 136 mit Grünordnung „Mehrgenerationen wohnen Feldstraße“ der Stadt Unterschleißheim

Die Stadt Unterschleißheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

A 1 Festsetzungen (gültig für Neubebauung) : WA 3, WA 4, WA 5, SO 1, SO 2, SO 2.1

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich südlich der Feldstraße, zwischen Margaretenanger im Westen und zwei Gewerbebetrieben im Osten, sowie mehrgeschossiger Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im Süden wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan Nr. 136 „Mehrgenerationen wohnen Feldstraße“ der Stadt Unterschleißheim vom 10.06.2013 im Maßstab 1:500, und diesem Satzungstext.

§ 2 Art der Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausnahmsweise nur die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig. Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- (2) In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 (§ 11 Abs.1 und 2) sind folgende Nutzungen zulässig:
Altenwohnen, Altenpflegeheim, Betreutes Wohnen, behindertengerechtes und barrierefreies Wohnen im Sinne von Art. 2 Abs. 10 der Bayerischen Bauordnung, Personalwohnen.
In SO 2.1 zusätzlich ergänzende Nutzungen wie z.B. Werkstatt, Spiele, Sport.

§ 3 Maß der Nutzung

- (1) In den Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude incl. An- und Vorbauten (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (2) Die maximal zulässigen Grund – und Geschoßflächen sind als absolute Werte je Baugebiet festgesetzt.
- (3) Bei den Punkthäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 (alle Häuser in WA 4 und WA 5 mit Ausnahme der Riegelbebauung) darf die zulässige Geschoßfläche des obersten Geschoßes maximal 85 % der Fläche des jeweils darunter liegenden Geschoßes betragen.
- (4) Im Sondergebiet SO 2 sind die zulässigen Geschossflächen der Obergeschosse durch die geschossweise festgesetzten Baugrenzen begrenzt. („Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung“ – Planzeichen Nr. 20)

Internetfassung

§ 4

Höhenentwicklung, Wandhöhen

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude ist über die maximal zulässigen Wandhöhen über NN innerhalb der jeweiligen Baugrenzen definiert.
Überschreitungen der jeweiligen, im Bauraum festgesetzten maximalen Wandhöhen sind ausnahmsweise nur im WA 4, und nur durch versetzte Pultdächer zulässig, deren First nicht mehr als 1,5 m über der OK der höchstmöglichen Außenwand und mindestens 1,5 m von der nächstliegenden Traufseite zurückversetzt liegt. In den beiden westlichen Bauräumen muss der First parallel zur westlichen Grundstücksgrenze liegen.
- (2) Die Höhe OK Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,25 m über der nächst angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist OK Fahrbahnmitte, im Plan mit NN – Koten angegeben.
- (3) Die Höhenkote der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerbereich), nördlich des SO 1, wird auf 475,80 m ü. NN. festgesetzt. Die Übergänge zu höher oder tiefer gelegenen Bereichen müssen barrierefrei ausgebildet werden.
- (4) Die zur Ermittlung der Wandhöhen in SO 2, SO 2.1, WA 3, WA 4 und WA 5 heranzuziehenden Geländeoberkanten werden im Plan (Planzeichen Nr. 41) auf NN. bezogen festgesetzt.
- (5) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird nach Osten und Süden eine Mindestwandhöhe von durchgehend mindestens 489,90m über NN, im südlichsten Bauraum nach Süden von mindestens 487,10m über NN, (S. NN – Koten im Plan) festgesetzt. (Lärmschutz).

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen (Bauraum)

- (1) Die Bauräume werden durch Baulinien und Baugrenzen, in der Höhe differenziert durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung bestimmt.
- (2) Balkone außerhalb der Bauräume sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen (Planzeichen Nr. 19) zulässig.
Im WA 4 ist die Länge der innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zugelassenen Balkone zur westlichen Grundstücksgrenze hin auf maximal 16 m beschränkt.
- (3) Die festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Sondergebieten dürfen auf den privaten Grünflächen durch Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe bis zu 4 m und einer Länge von max. 2/3 der Länge der Gebäudefront überschritten werden.
- (4) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den privaten Grünflächen durch folgende untergeordnete Bauteile in einer Tiefe bis zu max. 2 m überschritten werden:
Vordächer und Lichtschächte (max. 4 m Breite) sowie Sichtblenden.

§ 6

Bauweise

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 besteht die besondere Bauweise (b) darin, dass auf die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden darf, aber nicht muss.
- (2) Im WA 5 wird die abweichende Bauweise (a) so festgesetzt, dass die Bebauung nach Osten und Süden hin zwingend durchgehend geschlossen (Lärmschutz) an die GFL – Fläche (Gehweg) gebaut werden muss (Baulinie). Nach Norden hingegen ist ein seitlicher Mindestgrenzabstand von 27,15 m per Baugrenze und Maßzahl definiert. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen Nr. 26) darf auf die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.
- (3) Im SO 1 wird eine abweichende Bauweise als besondere Bauweise (b) so festgesetzt, dass nach Norden zur Verkehrsfläche auf die Grenze gebaut werden muss (Baulinie), im Bereich der Baugrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden darf, zu den anderen 3 Grenzen ein seitlicher, bzw. rückwärtiger Grenzabstand eingehalten werden muss (Baugrenzen).

- (4) Im SO 2 wird die besondere Bauweise (b) so festgesetzt, dass der Grenzabstand zur westlichen Verkehrsfläche (Margaretenanger) zwingend per Baulinie definiert ist, und die Bebauung nach Süden bis auf die Grenze (Straßenbegrenzungslinie) möglich ist (Baugrenze). Nach Norden zur Feldstraße und zu den anderen Grenzen hin wird ein seitlicher Mindestgrenzabstand per Baugrenze definiert.
- (5) In dem Sondergebiet SO 2.1 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

§ 7 Bauliche Gestaltung

- (1) In allen Neubaugebieten (SO 1, SO 2, SO 2.1, WA 3, WA 4 und WA 5) sind nur Flachdächer sowie Pultdächer, bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Satteldächer und Dachgauben jeglicher Art sind in den Neubaugebieten unzulässig.

§ 8 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nur als technisch notwendige Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von maximal 20 % des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse darf durch die „Technikgeschosse“, sofern sie ein Vollgeschoss ergeben, ausnahmsweise überschritten werden.

§ 9 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

- (1) Abgrabungen sind unzulässig.
- (2) Aufschüttungen zur Geländeangleichung sind nur mit einem Böschungswinkel von mindestens 6:1 zulässig (z.B. 6 m Länge, 1 m Höhe).
- (3) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,60m zulässig.

§ 10 Nebenanlagen

- (1) Bauliche Nebenanlagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und in den Bauräumen zulässig. Abstellräume/ -anlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Mülltonnen sind im Gebäude selbst oder im baulichen Zusammenhang damit im Bauraum unterzubringen. Fahrradständer für Besucher sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, 4 und 5 sind nur als Laubhecken mit oder ohne offene Metallgitter mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 2.1 sind Einfriedungen nur als Laubhecken mit integriertem Metallgitter oder Maschendrahtzaun von max. 1,80 m erlaubt. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich grundsätzlich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Die Schriftgröße wird auf max. 0,30 m begrenzt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet sind nicht zulässig:
- Die Errichtung von Werbeanlagen über Dach, Attika oder Brüstung.
 - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen.
 - Großplakate, die größer als 2 qm sind.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Werbung nur am Ort der Leistung und in der Erdgeschosebene zulässig.

§13

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 und RAS – LP4 zu schützen: Diese sind z.B. Baumschutzzäune, Überfahrerschutz der Wurzelbereiche, Wurzelvorhänge. Die mit der Baugenehmigung getroffenen Baumschutzaufgaben müssen vor Baubeginn von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen werden.
- (2) Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück gleichwertige Ersatzpflanzungen erfolgen.
- (3) Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen kann verändert werden, falls dies aufgrund einer detaillierten Objektplanung nötig ist. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
Im zentralen Fußgängerbereich ist eine Baumreihe von einheimischer Baumart (z.B. *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, oder *Tilia cordata*), mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Für die Baumreihe ist nur eine Art zu verwenden, die Verwendung von mehreren Arten oder Sorten ist unzulässig. Vorgaben durch Bestandspflanzungen sind zu beachten.
- (5) Für Bäume in oder unmittelbar neben Belagsflächen sind offene Baumscheiben/ Baumgruben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 10 qm vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe das unabdingbar machen. Baumart bedingt muss der Wurzelraum von Gehölzen dabei von Bodendruck freigehalten werden.
- (6) Die gemäß Plan auf den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Solitärbäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.
Als festgesetzte Bäume sind ausschließlich gebietsheimische standortgerechte oder eingebürgerte Baumarten I. Wuchsordnung in stadtklimafesten Arten und Sorten entsprechend der Liste des Absatzes 8 zu verwenden. Die Pflanzung von buntlaubigen Baumarten ist nicht zulässig.
- (7) In den Baugebieten ist je angefangene 200 qm der gesamten Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer oder eingebürgertes standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden, sofern sie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß FLL erfüllen.
- (8) Pflanzenliste
Bäume der I. Wuchsordnung
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20-25 cm
 - *Acer platanoides* – Spitz - Ahorn
 - *Acer pseudoplatanus* – Berg - Ahorn
 - *Juglans regia* - Wallnuss
 - *Prunus avium* – Vogel - Kirsche
 - *Quercus robur* – Stiel - Eiche
 - *Tilia cordata* – Winter - Linde
 - *Tilia platyphyllos* – Sommer - Linde
Bäume der II. Wuchsordnung
Mindestpflanzqualität : Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 20/25 cm
 - *Acer campestre* – Feld - Ahorn
 - *Carpinus betulus* – Hainbuche
 - *Crataegus laevigata* – Zweigriffeliger Weißdorn
 - *Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
 - *Prunus padus* – Trauben - Kirsche
 - *Sorbus aucuparia* – Eberesche, Vogelbeere
 - *Sorbus aria* – Echte Mehlbeere

Sträucher (Auswahlliste einheimische Arten):
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 125-150 cm

- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Euonymus europaeus* – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* – Gewöhnlicher Liguster, Rainweide
- *Lonicera xylosteum* – Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* – Schlehe, Schwarzdorn
- *Rhamnus frangula* – Faulbaum, Pulverholz
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, Fliederbeere
- *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- Strauchrosen
 - Rosa arvensis – Feld – Rose
 - Rosa canina – Hundsrose – Rose, Gewöhnliche Heckenrose
 - Rosa gallica – Essig – Rose
 - Rosa glauca – Hecht – Rose
 - Rosa spinosissima – Bibernelle – Rose
 - Rosa rubiginosa – Wein-Rose

- (9) Die zur Einfriedung der Grundstücke gepflanzten Hecken sind als geschnittene Hecken aus geeigneten gebietsheimischen standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzenliste Absatz 8) auszuführen.
- (10) Bei Strauchpflanzungen ist ein Anteil bis zu 20 % von standortgerechten Fremdarten (Ziersträuchern) zulässig. Die Verwendung von buntlaubigen Gehölzen sowie von Gehölzsorten mit stark verformter Wuchsform, wie Krüppel- und Drehwuchs, ist im öffentlich einsehbaren Geltungsbereich des Grünordnungsplanes unzulässig.
- (11) In den Bereichen der Spielplätze ist eine Verwendung von giftigen Pflanzen (auch als Bodendecker) unzulässig.
- (12) Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Private Erschließungs- und Nebenwege, die nicht befahren werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- (13) Oberirdische, nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengitter, etc.) herzustellen.

§ 14

Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Verkehrsflächen

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet gilt zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze der folgende Stellplatzschlüssel:

Bei Wohnnutzung: 1 Stellplatz je Wohneinheit auf Privatgrund oder in Tiefgaragen.

Für die übrigen Nutzungen im Planungsgebiet ist der Stellplatzschlüssel der GaStellVO anzuwenden.

- (2) Die nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Tiefgaragengrenzen oder auf den dafür festgesetzten oberirdischen Flächen oder innerhalb der Bauräume unterzubringen.
In der Gemeinschaftstiefgarage (1) – GTGa (1) – sind die Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 unterzubringen.

In der Gemeinschaftstiefgarage (2) – GTGa (2) – sind die Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 unterzubringen.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen eingehaust und begrünt auszuführen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von α (griechisches alpha) 500 = 0,6 bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mind. 25 dB auszuführen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (= 1 dB(A)) erhöhen.
- (4) Soweit die Lage der Tiefgaragenzufahrten festgesetzt ist, kann davon abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter das anschließende Geländeniveau abzusenken und mit 60 bis 80 cm hohem, modelliertem, fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Im Kreuzungsbereich der Fußgängerzone mit der Erschließungsstraße ist der Belag der verkehrsberuhigten Fläche auch für die Fahrbahn festgesetzt (z.B. Zeichen 350 StVO).

§ 15

Dinglich zu sichernde Flächen

- (1) Die festgesetzte Lage und Größe der dinglich zu sichernden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 muss zur Sicherung der Gehwegfunktion entlang der Erschließungsstraße eingehalten werden.

§ 16

Immissionsschutz - Baulicher Schallschutz

- (1) Im WA 5 ist die im Plan gekennzeichnete Schallschutzbebauung herzustellen. Zur Schallschutzbebauung gehören das Riegelgebäude entlang des östlichen Baugebietes, die transparente Lärmschutzwand im Süden (hohle Zackenlinie – Planzeichen 44) sowie das südlichste Gebäude des Baufeldes. Die Wandhöhen auf den Lärm exponierten Ost- und Südseiten des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 müssen durchgehend ohne Unterbrechung mindestens 489,90m ü. NN betragen, die Wandhöhen der transparenten Schallschutzwand sowie der Südwand des südlichsten Punkthauses des WA 5 müssen durchgehend ohne Unterbrechung mindestens 487,10m ü. NN betragen (auch vor Dachterrassen). Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB. An den im Plan mit schwarzer Zackenlinie (Vorkehrungen zum baulichen Lärmschutz – Planzeichen 43) gekennzeichneten Fassaden des Riegelbaukörpers im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.
- (2) Ausnahmen von §17 Ziffer (1) sind an der nördlichen Stirnseite des Riegelgebäudes im WA 5 möglich, sofern
 - a. die abschirmende Wirkung der im Plan gekennzeichneten Schallschutzwand im WA 5, in Verlängerung der östlichen Baugrenze mit einer Überstandslänge von mindestens 1,8 m und einer Höhe entsprechend den abzuschirmenden Immissionsorten (Höhe der Wand mindestens 0,5 m über der Fensteroberkante von Immissionsorten), vor der bezugsfertigen Herstellung der Wohnbebauung schalltechnisch wirksam fertig gestellt wurde. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB, oder
 - b. offenbare Fenster durch baulich – technische Abschirmmaßnahmen, z. B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen geschützt werden, so dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden (Einhaltung der Immissionsrichtwerte 0,5 m vor einem geöffneten Fenster).

- (3) Die Errichtung von baulichen Anlagen im WA 5, die der Unterbringung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen dienen, ausgenommen davon sind das Riegelgebäude und das südlichste Gebäude des Baufeldes der Schallschutzbebauung gemäß §17 Ziffer (1) selbst, ist nur zulässig, wenn die Lärm abschirmende Schallschutzbebauung schalltechnisch wirksam fertig gestellt wurde oder die zusätzlichen baulichen Anlagen gleichzeitig mit der Schallschutzbebauung errichtet werden.
- (4) An den im Plan mit schwarzer Zackenlinie (Vorkehrungen zum baulichen Lärmschutz – Planzeichen 43) gekennzeichneten Ost-, Süd- und Nordfassaden der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Balkone, offene Loggien oder Terrassen nur zulässig, wenn
- a. die Fenster nicht offenbar sind (d.h. keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen) oder vor offenen Fenstern baulich – technische Maßnahmen, z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen angeordnet werden, so dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden (Einhaltung der Immissionsrichtwerte 0,5 m vor einem geöffneten Fenster), oder
 - b. die abschirmende Wirkung der Schallschutzbebauung im WA 5 gemäß §17 Ziffer (1) oder alternativ die im Plan mit Planzeichen 45 gekennzeichnete Schallschutzwand im WA 3 und WA 4 mit einer Höhe entsprechend den abzuschirmenden Immissionsorten (Höhe der Wand mindestens 0,5 m über der Fensteroberkante von Immissionsorten), vor der bezugsfertigen Herstellung der Wohnbebauung schalltechnisch wirksam fertig gestellt wurde. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 15 dB.
- (5) Auf der im Plan mit Zackenlinie (Vorkehrungen zum baulichen Lärmschutz – Planzeichen 43) gekennzeichneten Nord- und Westfassade des Sondergebiets SO 2 sind schutzbedürftige Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes sind diese Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ein zusätzliches Fenster an der Südostfassade belüftet werden können.
- (6) Für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der Nummer 4.1 der DIN 4109 hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit des maßgeblichen Gesamtlärmpegels (Gewerbe und Straße) das erforderliche Mindest-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Tab. 8 festzulegen. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere durch das Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nummer 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen (Mittelungs- und Spitzenpegel des Gewerbelärms).

§ 17

Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

- (1) Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, sowie an baulich daran gekoppelten Baukörpern sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen, wie zum Beispiel seitliche Entkoppelungen, elastische/ teilelastische Fundamentlagerungen, Rohdecken- und Estricheigenfrequenzabstimmungen oder ähnliches vorzusehen, dass hinsichtlich möglicher Erschütterungseinwirkungen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (2) Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, sowie an baulich daran gekoppelten Baukörpern sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen, wie zum Beispiel seitliche Entkoppelungen, elastische/ teilelastische Fundamentlagerungen, Rohdecken- und Estricheigenfrequenzabstimmungen oder ähnliches vorzusehen, dass hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2, August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden.

A 2 Festsetzungen Bestand WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 (Bereich B-Plan Nr. 89 C Gebietsplan Nr. 9 Gebiets Nr. 41. 2-4)

1.0 Allgemeines

Für die im Bebauungsplan Nr. 89 C – Gebietsplan Nr. 9 enthaltenen Teilbereiche südlich der Feldstraße werden die betreffenden textlichen Festsetzungen wie folgt übernommen:

2.0 Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig mit Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

3.0 Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 und bauliche Anlagen u. OK Gelände darf die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,75 in Allgemeinen Wohngebieten überschritten werden.

3.2 Wandhöhe

Bezugshöhe für die Ermittlung der Wandhöhe ist OK Fahrbahnmitte Feldstraße und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

3.3 Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker und Vordächer max. 1,5 m in der Tiefe, und in der Breite max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

Bei gewerblichen Nutzungen (Läden) dürfen auf der Straßenseite im Bereich des Erdgeschosses Vordächer angeordnet werden. Die Überschreitung der Baugrenze darf bis zu 3,0 m in der Tiefe und max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite betragen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

3.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA) –

Einheiten bis einschließlich 80 qm Wohnfläche - 1 Stellplatz

über 80 qm bis einschließlich 120 qm Wohnfläche – 2 Stellplätze

über 120 qm Wohnfläche - 3 Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz als Garagenstellplatz nachzuweisen. Dieser kann als Garage, Duplex-Garage, überdachter Stellplatz (Carport) oder Tiefgaragenstellplatz ausgebildet werden. Die weiteren Stellplätze können ebenerdig ausgewiesen werden.

Für die übrigen Nutzungen im Planungsgebiet ist der Stellplatzschlüssel der GaStellVO anzuwenden.

In dem Vorgartenbereich zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche sind Stellplätze in jeder Form sowie Carports und Garagen unzulässig. Die Zufahrt zu Tiefgaragenrampen ist zulässig.

Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,00 m (bis Oberkante Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand), bezogen auf OK Fahrbahnmitte Feldstraße festgesetzt.

Die Dächer von Garagen können als Flachdach, flach geneigtes Pultdach mit max. 15° Neigung oder als Satteldach mit max. 30° Neigung errichtet werden.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgebildet werden. Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen.

- 3.5 Nebengebäude (Gartengerätehäuser)
Nebengebäude sind in dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt:

Festsetzungen für Einzelhäuser:

Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe bis zu 3 % der Grundstücksfläche haben, jedoch max. 15,0 m² pro Grundstück. Es ist nur 1 Nebengebäude pro Gebäude zulässig.

Festsetzungen für Doppelhaushälften:

Pro Gebäude ist 1 Nebengebäude von max. 5,0 m² Größe zulässig.

- 3.6 Wintergärten
Die zulässige Grund- und Geschossfläche darf durch Wintergärten um max. 10 m² überschritten werden.
Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Sie sind nur erdgeschossig zulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Aneinander gebaute Wintergärten sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Tiefe auszuführen, die Tiefe darf max. 2,5 m betragen.
Wird der Wintergarten nicht an die Grenze gebaut, ist zum Nachbarn ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

4. Zufahrten

- 4.1 Rückwärtige Gebäude müssen über eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3,25 m erschlossen werden.
(s. auch Gestaltung der Freiflächen Punkte A2.10.4 und A2.10.5)

5.0 Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die Höhe OK Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der aus die Erschließung erfolgt. Bezugspunkt ist OK Fahrbahnmitte.

6.0 Gestaltung der Fassaden

- 6.1 Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und / oder als Holzverschalte Flächen auszubilden. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.
Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Ziegel möglich.

7.0 Gestaltung des Daches

- 7.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und die Dachneigung sind festgesetzt: SD - Satteldach 30 – 40 Grad Dachneigung.

Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen.

Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten.

Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten. 7.2
Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,3 m betragen.

- 7.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

- 7.3 Dachgauben
Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schleppegauben bei einer Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,6 m haben.
Bei Schleppegauben darf die Breite max. 2,0 m, die Höhe max. 1,2 m betragen.
Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.
- 7.4 Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind in Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite darf höchstens 1/3 der Firstlänge des Haupthauses betragen.
Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens 1/2 der Firstlänge einnehmen.
- 7.5 Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.
- 7.6 Energiedächer
Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.
- 7.7 Antennen
Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.
- 8.0 Gestaltung der Nebenanlagen**
- 8.1 Gestaltungsvorschriften
Nebenanlagen wie Garagen und Gerätehäuser sind in Konstruktion, Materialien und Farbe dem Haupthaus anzupassen.
Freistehende Gerätehäuser sind auch in Holzbauweise zulässig. Für die Dachdeckung ist außer den unter Pkt. A2.7.2 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig.
Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind Nebengebäude nur in Verbindung mit Garagenbauten zulässig.
- 8.2 Pergolen
Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder aus farblich behandelten Metallrohren zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude mit anzurechnen.
- 8.3 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Streben und als verputzte Mauern zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
Sockel sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.
Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.
Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz oder Maschendraht zulässig. Verkleidungen mit Rohrmatten und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.
- 8.4 Abfallbehälter
Einzelbehälter sind in das Haus bzw. in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren. Sammelmülltonnen sind durch Sichtschutz in Holzkonstruktion oder dichte Begrünung unauffällig in das Wohngebiet einzufügen. Der Abstand der Abfallbehälter zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche darf nicht mehr als 5,0 m betragen.
- 9.0 Werbeanlagen**
- 9.1 Werbeflächen
Werbeflächen (Schilder etc.) sind nur im Erdgeschoßbereich und bis zu einer Größe von 1,0 m² gestattet. Pro Gewerbeinheit ist 1 Werbefläche zulässig.
Fenster bzw. Fassaden dürfen - auch zu Zwecken der Werbung - nicht beklebt werden.

9.2 Schrift- und Lichtwerbung
 Schrifthöhe von Werbeanlagen:
 Allgemeines Wohngebiet max. 0,5 m
 Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden.
 Ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung bis max. 0,5 m² und einem Abstand von der Gebäudewand bis max. 0,8 m sind zulässig.
 Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an / oder in Verbindung mit Gebäuden darf eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Die Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden.
 Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK Fahrbahnmittle der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

9.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

10.0 Gestaltung der Freiflächen

10.1 Private Grünflächen Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer A 2 10.3, insbesondere Hochstamm-Obstbaumarten zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein Baum im Bereich des Vorgartens. Es sind im Vorgartenbereich ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden. Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gemäß Ziffer A2.10.3 gärtnerisch zu gestalten. 20 % der unversiegelten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.2 Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten
 Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

10.3 Einzelbäume
 Großbäume und mittelgroße Bäume
 Mindestpflanzqualität H. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus europaeus	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleriana „Chantierler“	Holzbirne
Tilia cordata „Rancho“	Schmalkronige Stadtlinde
Ulmus „Dodoens“	Hybrid-Ulme

Obstbäume,
 Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm.

Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia var. Edulis	Essbare Eberesche

Kirschen

	Hedelfinger Riesenkirsche
	Büttner rote Knorpelkirsche

Birnen

	Oberösterreichischer Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne

Äpfel

	Bohnapfel
	Kaiser Wilhelm

Zwetschge	Hauszwetschge
Sträucher, Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm	
Amelanchier lamarackii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum fragrans	Winterschneeball
Wild- und Strauchrosen	

- 10.4 Befestigte Flächen
Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen, wie Gebäude- und Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht durch Asphalt, Beton o. ä. fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenfugig mit Splitt, Kies oder Sand verlegt werden.
- 10.5 Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden und rückwärtigen Garagen und Stellplätzen
Bei Zufahrten zu Gebäuden gem. Ziff. A2. 4.1 sowie zu den im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden Garagen und Stellplätzen muss der Pflasterbelag eine Mindestbreite von 3,25 m aufweisen. Eine geringere Pflasterbreite ist zulässig, wenn durch mittig angeordnete Rasensteine, Rasengitter oder Schotterrasenflächen die Mindestbreite der Zufahrt von 3,25 m eingehalten wird. Diese Bauweise ist auch anzuwenden, um Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung Ziff. A2.3.2 zu vermeiden.
- 10.6 Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen
Bei Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen ist eine Zufahrtsbreite von 3,0 m ausreichend.
Die übrigen Gestaltungsfestsetzungen gem. Ziff. A2.10.4 und A2.10.5 gelten gleichermaßen.
- 11.0 **Sonstiges**
- 11.1 Immissionsschutz - Baulicher Schallschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA2.1, WA 2.2 und WA 2.3) sind im Falle von Neu- oder Ersatzbauten lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor diesen Fenstern Verkehrslärmeinwirkungen von 55 dB(A) am Tag, und 45 dB(A) in der Nacht sowie Gewerbe- und Anlagenlärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Sofern dies im Hinblick auf den Verkehrslärm aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Im Hinblick auf den Gewerbe- und Anlagenlärm sind im Fall von Überschreitungen der TA Lärm weitergehende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, so dass entweder nicht offenbare Fenster oder vor offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume baulich – technische Maßnahmen, z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, mehrschalige Wandkonstruktionen angeordnet werden, so dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten bzw. gegenüber einer bestehenden Konfliktsituation im gleichen Baugebiet nicht weitergehend verschlechtert werden.

Zum Nachweis muss der Aufsichtsbehörde mit dem Bauantrag oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden, welches belegt, dass entweder in dem jeweiligen Baufeld kein maßgebender Immissionsort entsteht oder durch das Vorhaben die Verbesserung einer bestehenden Konfliktsituation um mindestens 2 dB(A) eintritt.

Hinweis: Die Immissionsorte liegen nach TA Lärm 0,5 m vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109. Als eine Konfliktsituation im Sinne der Festsetzung 11.1 ist eine Überschreitung von Beurteilungskriterien der TA Lärm zu verstehen.

- 11.2 Der Bebauungsplan Nr. 89 C ersetzt für seinen Gesamtbereich alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung für den Alten Lohhofer Ortsteil, Gebiet der Bebauungspläne 89A, 89A/I und 89A/II.
Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 136 gilt der Bebauungsplan Nr. 89 C.
- 11.3 Bei Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Ausnahme:
Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der anschließenden Verkehrsfläche, darf sie bis zur Höhe OK Fahrbahnmitte angehoben werden. Erhaltenswerter Baumbestand gem. Pkt. A2.10.2 und A2.10.3 der Festsetzungen darf durch die Anhebung nicht beschädigt werden.
- 12.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 12.1 Ausgleichsflächen für das Gebiet WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3
- Entsprechend der Darstellung in der 10. Flächennutzungsplanänderung wird für den in der Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung ermittelten Ausgleichsbedarf von 406,40 qm eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück mit der Nr: 1265 nördlich des Unterschleißheimer Sees festgesetzt. Für diese Fläche und weitere Flächen nördlich des Unterschleißheimer Sees wurden im Rahmen eines Vorratsflächenkonzepts zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim vom 09.07.2001 Vegetationsentwicklungsziele und die dafür notwendigen Maßnahmen formuliert. Die betroffenen Teilflächen (Gebietsnummern 41. 2, 3 und 4), also die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 des B-Planes Nr. 136 sind in o.g. Bilanzierung enthalten und deshalb in der Berechnung für den B-Plan Nr. 136 ausgespart.

B Hinweise

B1 Hinweise für den Bereich A2 (B- Plan Nr. 89 C - Bestand)

1. Bestandsschutz
Es besteht Bestandsschutz.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

B2 Hinweise für den gesamten Geltungsbereich A1 + A2 (Bestand und Neubebauung)

2. Grundwasserverhältnisse:
Als Anhaltswert ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 3,5 – 4 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Eine verbindliche Aussage zu Mittel- und Höchstwasserständen ist beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einzuholen. Sofern Tiefgaragen in die Grundwasserverhältnisse, insbesondere den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen, sind Maßnahmen zur dauerhaften Grundwasserumleitung (Kiesmantel bzw. Düker) zu treffen. Hierzu ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
Auch bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

3. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes München:

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Seit Inkrafttreten der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zum 01.02.2000 ist die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen der NWFreiV und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können bei einer zentralen Niederschlagswasserbeseitigung für mehrere Grundstücke die Flächen, auf denen das Niederschlagswasser zurückgehalten und verdunstet wird, bei entsprechender Gestaltung als Ausgleichsflächen mit zum Aufbau des Ökokontos der Gemeinde beitragen.

Versiegelte Flächen sollten generell auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wo immer dies aufgrund der Belastungssituation des abfließenden Niederschlagswassers möglich ist, sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

3.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist je nach Herkunft unterschiedlich stark mit organischen und mineralischen Stoffen belastet und sollte deshalb möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzonen versickert werden. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen.

Durch Flächenabschwemmung belastetes Regenwasser muss über eine wirkungsvolle Reinigungspassage gereinigt werden.

Im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind sehr hohe Konzentrationen der jeweiligen Metalle. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit, diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

3.3 Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufs sollten Maßnahmen, die eine Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers ermöglichen, vorgesehen werden (z.B. begrünte Dachflächen, Rückhaltung durch Zisternen / Regentonnen, oberflächiges Abfließen des Regenwassers in Rinnen / Mulden / Teiche, wasserdurchlässig befestigte Flächen etc.). Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung (Flächenversickerung, Muldenversickerung) ausgeschöpft sind, kann mit entsprechenden Vorreinigungsmaßnahmen gezielt unterirdisch versickert werden.

3.4 Im Bauvollzug sind die Maßnahmen und Flächen zur oberflächigen Versickerung mit dem Freiflächengestaltungsplan in Verbindung mit dem Entwässerungsplan zu ermitteln und darzustellen.

3.5 Auf Grund des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind die Böden der Tiefgaragen dicht auszuführen. Das anfallende Tropfwasser ist entweder über Rinnen zu verdunsten oder in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber der Kanalisation zuzuführen.

- 4 Hinweise zum Baumschutz, zu den Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung
- 4.1 Etwaige Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden. (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG)
- 4.2 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgasleitungen im Bereich Feldstraße ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
- 4.3 Entsprechend der bautechnischen Möglichkeiten sollen Flachdächer der Neubauten im Planungsgebiet weitgehend begrünt werden.
- 4.4 Es soll dabei vorrangig eine extensive Dachbegrünung mit einheimischen trockenheitsresistenten Arten (wie geeignete Gräser und kleinwüchsige sukkulente Arten), die keinen oder nur minimalen Pflege- und Energieaufwand benötigen, nach dem neuesten Stand des Wissens und Technik angewandt werden.
5. Bodendenkmäler
Die Bauherren werden nachdrücklich darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metalgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen. (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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.)
6. Erdgasleitungen
Zu den im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen muss bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
Geplante Wintergärten und Nebengebäude dürfen nicht über den Hausanschlussleitungen errichtet werden.
Bei geplanten Gebäuden muss zu den im Plan gekennzeichneten Erdgas-Hochdruckleitungen ein Sicherheitsabstand von 10 m eingehalten werden.
7. Gewerbliche Nutzungen Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.
Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).
8. Altlasten
Bei der Auffassung und / oder Umnutzung gewerblicher Standorte sowie aufgrund sonstiger Erkenntnisse, bei denen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeschlossen werden können, sind auf der Grundlage des BBodSchG, der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.
9. Energie / Luftreinhaltung
Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Solaranlagen und zur Heizenergieversorgung wird der Anschluss an das vorhandene Netz der GTU (Geothermie Unterschleißheim AG) empfohlen.
10. Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan (gemäß Merkblatt der Stadt Unterschleißheim) vorzulegen.
11. Grundstücksteilung
Bei einer Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass gem. § 19 Abs. 2 BauGB „durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse eintreten dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen“. Es ist somit bindend, dass die für das ehemalige Gesamtgrundstück festgesetzte Grund- und Geschoßfläche bei einer Teilung nicht überschritten werden darf.

12. Wintergärten
Bei Wintergärten mit Grenzbebauung hat die Wand zum Nachbargrundstück in ihrer gesamten Höhe den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 90 gem. DIN 4102 zu entsprechen. Die Konstruktion des Wintergartens muss aus nicht brennbaren Materialien hergestellt werden oder den Anforderungen der Feuerschutzklasse F 30 gemäß DIN 4102 entsprechen. Füllelemente müssen aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Der Wandabschluss kann bei Zustimmung beider Nachbarn als Kommunwand ausgeführt werden.
13. Lärmschutz
Im zeitgemäßen Wohnungsbau gewinnt der Wärmeschutz eine immer bedeutendere Rolle. Mittels kontrollierter Wohnraumbelüftung können im modernen Wohnungsbau die Lüftungswärmeverluste von Gebäuden auf das hygienisch notwendige Mindestmaß reduziert werden. Bei Einbau einer kontrollierten Wohnraumbelüftung kann von einer nutzerabhängigen Belüftungsmöglichkeit über Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Verkehrslärm, nicht jedoch gegen Anlagenlärm abgesehen werden. Das Geschlossenhalten der Fenster und die damit verbundene schalldämmende Wirkung der Fenster stehen dabei in unmittelbarem Zusammenhang mit der Funktionsweise der kontrollierten Wohnraumbelüftung.

Wasserleitungen

Auf dem Grundstück Flur Nr. 1029/1 (Im Westen des Sondergebietes) befindet sich eine Feuerlöschleitung DN 200 der Stadtwerke Unterschleißheim, die nicht überbaut werden kann. Die Leitung ist vor Baubeginn auf Kosten des Grundstückseigentümers zu verlegen, und von Bepflanzung freizuhalten.

Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die Gebiete WA 3 bis WA 5 wurden im Umweltbericht bilanziert und berechnet.

Mit dem Bauantrag sind die auf Privatgrund festgesetzten Stellplätze nachzuweisen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG



1 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



2 Grenze des Teilgebiets A2

A) FESTSETZUNGEN






ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3 z.B. **SO 1** Sondergebiete
- 4 z.B. **WA 1** Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 5 z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß
- 6 **III (D)** Zwei Vollgeschosse und Dach-
geschoss als Vollgeschoss zulässig
- 7 z.B. **GR 1200** Grundfläche als Höchstmaß
- 8 z.B. **GF 3980** Geschossfläche als Höchstmaß
- 9 z.B. **WH +490,50** maximal zulässige
Wandhöhe über NN
- 10 **WH \geq +489,90** Mindestwandhöhe über NN
- 11 **0,4** maximal zulässige
Grundflächenzahl
- 12 **0,6** maximal zulässige
Geschossflächenzahl
- 13 $\frac{6.8}{13.2}$ Maßzahl






BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 14 **a** abweichende Bauweise
- 15 **b** besondere Bauweise
- 16 **0** offene Bauweise
- 17  Baulinie
- 18  Baugrenze
- 19  Baugrenze für Balkonvorbauten
- 20  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 21  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig






GESTALTUNG

- 22 **FD/PD** nur Flachdächer und Pultdächer zulässig
Dachneigung maximal 10°
- 23 **SD** nur Satteldächer zulässig
Dachneigung 30° - 40°


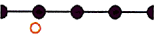





VERKEHRSFLÄCHEN

- 24  Straßenverkehrsflächen/ öffentlich
- 25  Straßenbegrenzungslinie
- 26  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ öffentlich
- 27  Fußgängerbereich
- 28  Ein- und/ oder Ausfahrtbereich
- 29  Strassenbegleitgrün




GRÜNORDNUNG

- 30  öffentliche Grünfläche
- 31  Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren
- 32  Bäume zu erhalten, pflegen und bei Ausfall mind. 18/20 zu ersetzen
- 33  Bäume zu pflanzen
- 34  Hecke zu pflanzen








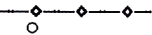

SONSTIGES

- 35  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
- 36 St Stellplätze
- 37 TGa Tiefgaragen
- 38 GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- 39 Müll/ Fahrräder Müll, Gartengeräte und Fahrräder
- 40  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung)
- 41 z.B. +475,80 festgesetzte Höhenkote für neue Geländeoberfläche
- 42  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 43  bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz gem. § 17
- 44  transparente Lärmschutzwand gem. § 17 (1)
- 45  Lärmschutzwand optional gem. § 17 (4) b
- 46  Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

B) HINWEISE

- 47  bestehende Gebäude
- 48  bestehende Grundstücksgrenze, aufzulösen
- 49  vorgeschlagene Form der Baukörper
- 50

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

 Nutzungsschablone Gebiet A2
- 51 FB Fahrbahn
- 52 PB Parkbucht
- 53 FW Fußweg
- 54  Richtung der Einbahnregelung
- 55  Bushaltestelle
- 56  vorhandene Bäume
- 57  vorgeschlagener Standort für Bäume
- 58  vorhandene Bäume zu entfernen
- 59  begrünte Flächen auf Baugrundstücken
- 60 1025 Flur-Nr.
- 61 12 Haus-Nr.
- 62  Wasserfläche
- 63  Gasleitung
- 64 z.B. +475,80 Höhenkote, Bestand
- 65  Schnittverlauf Systemschnitt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 02.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 mit Grünordnung „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2008 mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 14.08.2008 bis einschließlich 18.09.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2008 hat vom 18.08.2008 bis einschließlich 25.09.2008 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2012 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2012 bis einschließlich 15.10.2012 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2012 bis einschließlich 15.10.2012 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 10.6.2013 den Bebauungsplans Nr. 136 mit Grünordnung „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“ in der Fassung vom 10.06.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 08.10.2014

Siegel



Christoph Böck

.....
Böck, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 136 mit Grünordnung „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“ wurde am 09.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den 10.10.2014

Siegel



Christoph Böck

.....
Böck, 1. Bürgermeister

Internetfassung