

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 4 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGS

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 WA1/WA2/WA3 Allgemeines Wohngebiet
 - 2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 z.B. GRZ 0,60 maximal zulässige GRZ
 - 2.2 z.B. GFZ 1,34 maximal zulässige GFZ
 - 2.3 z.B. WH1 (max. 9,50 m) maximal zulässige Wandhöhen WH1, WH2, WH3, WH4, WH5
- 3 **Bauweise, Baugrenze**
 - 3.1 Baugrenze
- 4 **Gründung**
 - 4.1 Fläche auf Baugrundstück zu begrünen und zu bepflanzen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuschen und Kinderspielflächen sind außerhalb der Baufläche zulässig.
 - 4.2 Öffentliche Grünflächen
 - 4.3 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, die genaue Verortung ist im Zuge der Freiflächenplanung zu definieren
- 5 **Sonstiges**
 - 5.1 **TG** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftstiefgarage WA1, WA 2, WA3
 - 5.2 **TG-Rampe** Rampenbauwerk, gemeinschaftliche Zufahrt für die eigenständigen Tiefgaragen WA1 und WA2
 - 5.3 **GA** Fläche für Garage
 - 5.4 **2 ST** Fläche für private Stellplätze für WA1
 - 5.5 Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, GFZ- zu Gunsten von Anwohnern und öffentlichen Versorgungsunternehmen belastet ist.
 - 5.6 Maßzahl in m
 - 5.7 **FD** Flachdach
 - 5.8 Höhenmaß Höhe über Gelände in m o. NN
 - 5.9 Höhenmaß festgelegter Fußboden in m o. NN
 - 5.10 **FW** Fußweg öffentlich
 - 5.11 **TF** Fläche für Trafostation
 - 5.12 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
 - 5.13 Abtrennung Teilbaugebiete
 - 5.14 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 30 dB R_{max}
 - 5.15 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 35 dB R_{max}
 - 5.16 baulicher Schallschutz mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß von 40 dB R_{max}
 - 5.17 Unzulässigkeit von Fenstern, die zur Raumbeheizung erforderlich sind; Raumheizung über alternative Maßnahmen; gemäß Schallgutachten gemäß § 1 (2) der Satzung
 - 5.18 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 5.19 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
 - 5.20 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg
 - 5.21 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze WA1, WA2
 - 5.22 Sonderbauwerk für Treppenaufgänge und Aufzugsanlagen
 - 5.23 Rampenbauwerk
 - 5.24 Terrasse
 - 5.25 Balkon
 - 5.26 Vordach
 - 5.27 Baumstammhöhe H: 2,00 m
 - 5.28 TG-Rampe
 - 5.29 Gemeinschaftliche Dachterrasse

- Hinweise:**
 - 1 vorgeschlagene Form der Baukörper
 - 2 Bestehendes Gebäude
 - 3 Einfahrtbereich
 - 4 Baum zu fällen
- Füllschema der Nutzungsabgabe**
 - 6 Bestandshöhenmaß OK Fahrbahn in m o. NN
 - 7 Grundstücksgrenzen
 - 8 FLNR, Flurnummer
 - 9 Wald i.S.d. BayWaldG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

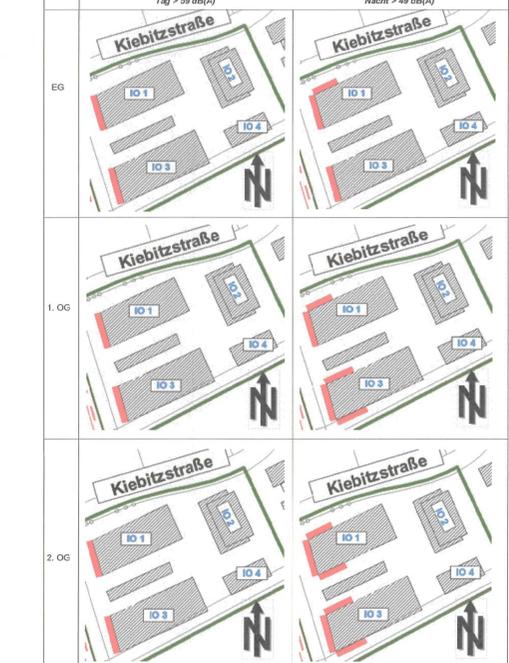
- §1 **Art der baulichen Nutzung**
 - (1) Das Gebiet wird als WA1, WA2, WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- §2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - (1) Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird für WA1-WA3 als Maß in Form einer GRZ und GFZ festgesetzt. Die max. höchstzulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.
 - (2) Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
- §3 **Höhenentwicklung und Abstandsflächen**
 - (1) Es werden folgende maximale Wandhöhen von OK Fertighaus-Erdgeschoss (FFB) bis OK Altika festgelegt:
 - Haus 1 WH1 max. 9,50 m
 - WH4 max. 3,50 m Bereich Treppenträume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
 - Haus 2 WH1 max. 9,50 m
 - WH2 max. 6,00 m
 - Haus 3 WH1 max. 9,50 m
 - WH2 max. 3,50 m Bereich Treppenträume und Aufzüge für Nutzung Dachfläche
 - WH3 max. 6,00 m
 - WH4 max. 3,60 m
 - TG-Rampe WH5 max. 3,20 m
 - (2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens ein Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenfläche des darunterliegenden Geschosses abzurücken.
 - (3) Sofern die Dachflächen für Gemeinschaftsanlagen genutzt werden, können die Treppenträume und Aufzugsanlagen über die letzte Geschosshöhe hinausgeführt werden und die Dachflächen um 4,00 m überagen. Weitere technisch erforderliche Dachaufbauten (Belüftungseinrichtungen, Klimatisierungseinrichtungen und bepflanzbare Hochbeete) dürfen die zulässige Wandhöhe um 1,5 m überschreiten.
 - (4) Die notwendigen Absturzsicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe um 1 m überschreiten.
- §4 **Bauliche Gestaltung**
 - (1) Es sind nur Flachdächer zulässig.
 - (2) Die Flachdachflächen sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Offenflächen sind zulässig, sofern diese nicht mehr als 10% der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen. Im Bereich der, von den Hausgemeinschaften genutzten, Dachterrassen sind auch Pflasterbeläge, Kleinfächeln und die Aufstellung von Pflanzrögen und Hochbeeten zulässig.
 - (3) Flächen für notwendige technische Anlagen (Dachaufbauten, etc.) und Anlagen für aktive Solarenergienutzung werden von der Begrünung ausgeschlossen.
 - (4) Vordächer dürfen die Baugrenze um 1,50 m Tiefe auf 1/3 der Hauslänge überschreiten.
 - (5) Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,25 m und einer max. Einzellänge bis zu 6,85 m auch außerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.
 - (6) Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer max. Einzellänge von 7,00 m auch außerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.
- §5 **Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen**
 - (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zum Sammeln von Müll, zum Abstellen von Fahrrädern, Gartenhäuschen und Kinderspielflächen sind außerhalb der Baufläche zulässig.
 - (2) Pro EG-Wohnung ist ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m außerhalb der festgesetzten Baufläche und innerhalb der zu begrünenden Fläche zulässig ist.
- §6 **Einfriedungen, Leitungsführung**
 - (1) Zur Abgrenzung der Gebiete nach Norden, Süden, Westen und Osten, sind sockelhohes Stabgitterzaun bzw. Gitterzaun mit Höhe von 1,20 m zulässig. Als Zaunmaterial ist ein Plan festgesetzte Geländeoberfläche anzusetzen.
- §7 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Grundstückerschließung**
 - (1) Die benötigte Anzahl und Größe der Stellplätze ist gemäß Art. 47 BayBO, i.V.m. GaStättV zu ermitteln.
 - (2) Die Decke der Tiefgarage oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche ist mit durchwurzelbaren Übersichtungen (Mindeststärke 1,0 m) zu überdecken.
 - (3) Die Tiefgaragenbauten sind eingehaust auszuführen. Die Einhausung ist auf einer Tiefe der 1-fachen Tordicke abwärts abzustützen (Decke und Seitenwand). Absturzgrad des Materials α_z ≥ 0,5
 - (4) Die Dächer von Tiefgaragenanlagen sind externer zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgaragenfläche von 10 cm vorzusehen.
 - (5) Die Tiefgaragen und deren Überdachung ist auch in den Wohngebäudebestandsflächen zulässig.
- §8 **Stellplätze für Fahrräder**
 - (1) Die benötigte Anzahl der Stellplätze ist gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim Stand 10.11.2017 zu ermitteln. Der Nachweis der Fahrradabstellplätze ist auch außerhalb der festgesetzten Baufläche und innerhalb der zu begrünenden Fläche zulässig.

§9 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbellärm

- (1) **Bauschallschirmmaß**
 - Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Bauschallschirmmaß R_{ext} erreichen:
 - Planzeichen R_{ext} = 30 dB
 - Planzeichen R_{ext} = 35 dB
 - Planzeichen R_{ext} = 40 dB

(2) Grundrisserorientierung (Architektonische Selbsthilfe):

- Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer).
- Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:
 - a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumhauener Balkon, vorgespriegtes Gebäudeteil) erhält.
 - oder
 - b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schallschminderndes Vorrau (z.B. Schiebekläppen in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absoziert auszudeckeln.
 - oder
 - c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fernseitsunabhängigen schallschmindernden Lüftungseinrichtung belüftet werden.



§10 Öffentliche Grünflächen und Grünflächen des Baugrundstücks

- (1) Öffentliche Straßenverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum sind vier Straßenblumen (Ableekblume), 1. Ordnung zu pflanzen. Sonstiges Straßenbegleitgrün, eine etwaige Unterpflanzung der Straßenbäume und etwaige Entwässerungsräume sind als arten- bzw. höhererische Mischpflanzung anzulegen.
- (2) **Baugrundstücke** Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Baufeldes wird ein Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche als zu begrünen festgesetzt. (Vgl. §4(3)) Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind für eine intensive Begrünung vorzubereiten und zu begrünen. Es sind mind. 2 (Haus 1), mind. 1 (Haus 2), mind. 1 (Haus 3) und 4 Bäume im Bereich der Stellplätze entlang der Südlichen Kiebitzstraße 1. Ordnung II, Pflanzentabelle zu pflanzen. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenze sowie zur Parzellierung der Freiflächen werden heizliche Fachschläge durch Anpflanzung festgesetzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Fachschläge und die Teilgaragenanlagen ebenfalls zu begrünen. Fassaden- und Garagenwände sind externer zu begrünen. Um die Durchgrünung dauerhaft zu sichern, sind die Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wucherordnung zu ersetzen.
- (3) **Neupflanzungen** Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität Hochstämme evtl. SVU 20 bis 25 cm, mDb. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität Hochstämme evtl. SVU 18 bis 20 cm, mDb. Großstäucher: Sol. 4xv, 250-300

§11 Öffentliche Verkehrsfläche

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

§12 Befestigte Flächen

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

§13 HNW-EISEN

- (1) Auf die DIN 19320 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelzugzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden. Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim, insbesondere die Uferr- und Antriebsregulierung sowie alle möglich zu kaputt sein, in ständiger Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsarm aufzustellen.
- (2) Lärmrelevante Zu- und Abfuhrfahrten sind mit ausreichend dimensionierten Schallschirmen zu versehen. Das Plan der Tiefgaragen- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärmverminderungsrichtlinie entsprechen.
- (3) Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragen- und Ausfahrt ist lüftungsfähig auszuführen (z.B. mit verschiebbaren Gittergittern oder gleichartig).
- (4) Tiefgaragenanlagen sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Luftimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.
- (5) Dächer sind als stabile Dachkonstruktionen auszuführen, um der abstrakten Gefahr von Windbruch des nahgelegenen Windbestandes entgegenzukommen.
- (6) Im Bereich der Stellplätze dürfen ggf. Gebölge bzw. LWC-Verfüllungen (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) in Gärten und Grünanlagen jeweils neueste Fassung- mit einer Einseitung von "stark giftig", "giftig", und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

§14 Pflanzentabelle

Bäume 1. Ordnung	• Acer platanoides • Fagus sylvatica • Quercus robur • Tilia cordata	Salz-Ahorn Rot-Buche Eiche Winter-Linde
Bäume 2. Ordnung	• Acer campestre • Carpinus betulus • Prunus avium • Sorbus aucuparia • Sorbus domestica • Ulmus minor • Obstbaum - Hochstämmen in kollibitischen Sorten z.B. Äpfel, Granatapfel, Kaktus, Roter Bockspitzen, Götter, Graue, Ulex	Feld-Ahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Mehlbeere Spieräule Feld-Linde
Großstäucher	• Corylus avellana • Malus sylvestris • Mespilus germanica • Prunus communis • Salix caprea mas	Hasel Hob-Äpfel Erdbeere Hitz-Eiche Sal-Weide

- Sonstige Sträucher, Pflanzqualität vStr. 3-4 Tr. 100-150
 - Cornus mas
• Cornus sanguinea
• Crataegus monogyna
• Euonymus europaeus
• Ligustrum vulgare
• Lonicera xylosteum
• Prunus spinosa
• Ribes rubra
• Rosa canina
• Rosa rugifolia
• Rosa rugosa
• Viburnum lantana
 - Kornelkirsche
Hortstrauch
Engelwurz Weibdom
Europäische Pfaffenblütchen
Gemeiner Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Fleischartiger
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Apfel-Rose
Wolliger Schneeball

- Einfriedungen:**
 - Acer campestre
• Carpinus betulus
• Ligustrum vulgare
• Taxus baccata
 - Feld-Ahorn
Hainbuche
Gemeiner Liguster
Eiche

- Kletterpflanzen:**
 - Clematis vitalba
• Humulus lupulus
• Lonicera caprifolium
• Parthenocissus tricuspidata
• Rubus fruticosus
 - Waldrebe
Tropfen
Jeltingerjellebeere
Wilder Wein
Brombeere

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

(4) Umgang mit Niederschlagswasser: Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) ist zu versickern.

Die Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserzirkel bzw. den Grundwasserschutz berücksichtigen.

- Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür sind:
 - Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Begrünung von Dächern
 - Regenentwässerung
 - Oberflächige Regenwasserabfuhr
 - Rückhaltebecken
 - Oberflächige Versickerungsanlagen (z.B. Regenmüden)

(5) Es ist eine betriebliche Voranweisung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (beseitigen Schwebstoffe, Mücken, Schlammtröpfchen).

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

(7) Niederschlagswasserbeseitigung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine wesentliche Benutzungsebene dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Verordnung (NWFV) und die zugehörigen Technischer Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREMGW) eingehalten, ist eine erlaubnispflichtige Versickerung des anreicherten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauherr ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFV anzuwenden ist.

(8) Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Ausbaurbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt München zu benachrichtigen (Mittelangriff gem. Art. 1 BayBodSchG).

(9) Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AnwV) zu beachten und die Fachliche Stelle Wasserwirtschaft des Landesamtes München zu beteiligen.

(10) Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdobersfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB).

(11) Abwasserbeseitigung

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.

(12) Zu Bauwasserhaltungen: Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollen die aufreissbare und wasserseitig bis 0,50m über dem höchsten Grundwasserstand (HWW) ausgeführt werden.

(13) Bei der Entwässerung von Metallblechen ist zu beachten: Untersuchungen belegen m abliegenden Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, zinn- und bleigehaltigen Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gestaute unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier eben falls eine betriebliche Voranweisung über die belebte Oberzone.

(14) Denkmalschutz

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 Dachz zu belegen. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodenschichten durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.lfd.bayern.de/museen/vorg_situ_arch_ausa.pdf) und gegebenenfalls eine Leitungsabstimmung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den baulichen erforderlichen Erdarbeiten darf er begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodenschichten sachgerecht freigelegt, dokumentiert und begraben wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bereich jederzeit zu widerrufen.

(15) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden und zu beachten.

Bei den festgesetzten Bauschallschirm-Maßen handelt es sich um die Anforderungen nach DIN 4109-2/05:07 unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips vom 20.05.2005.

Neben dem einzelnen Schallschirmmaß R_{ext} wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektral-Anpassungswert „C“ angegeben (R_{ext,C} dB), zu dem Beispiel:

R_{ext,C} 31 (-1) dB. Der Korrekturfaktor „C“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr.

Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schallschirmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Wertes C erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus Heizgeräten (z.B. Lüftungsanlagen) die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarnachfrage der 15 Tr. um ein mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonantlig sein.

Hinsichtlich der lufttechnischen Geräusche ist die DIN 45680: 2010-09 zu beachten.

(16) Anbringung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im städt. Biotop als Ausgleich der wegfallenden Bäume auf dem Grundstück (Einsatzkartelle)

Die vorzusehenden Höhlen werden durch 3 Nistkästen für Vögel (Star) und Fledermaus ersetzt. Im Zuge der Eingabepflichten wird geprüft, ob Vorkehrungen für geeignete Nistplätze für ein Gebäuden brütende Arten vorgesehen werden können. Dies sind insbesondere Quartiere für Mauersegler, Hausperdler, Hausrötterschwärz und Fledermausarten.

(17) Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenweite Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenleuchtungen mit UV-armen Leuchtstoffen (Natriumdampf Lampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insondentlich schirmen (ohne Kirschschirme o. a.).

Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.200 Kelvin).

Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass die Lichtausstrahlung 70° nicht übersteigt und die Lichtausstrahlung parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z.B. durch Einsatz von „Full-Cut-Off“ Laternen erfolgen.

Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsdampf auf 10% reduziert.

(18) Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrags ein qualifizierter Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungslösung vorzulegen.

(19) Tiefgaragenbauten sind flächensicherungsgeeignet auszuführen, um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu vermeiden.

(20) Die Tiefgaragenentwässerungs- und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregat sind gemäß dem Stand der Lärmtechnische Richtlinien zu entwerfen, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Uferr- und Antriebsregulierung sowie alle möglich zu kaputt sein, in ständiger Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsarm aufzustellen.

(21) Lärmrelevante Zu- und Abfuhrfahrten sind mit ausreichend dimensionierten Schallschirmen zu versehen. Das Plan der Tiefgaragen- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärmverminderungsrichtlinie entsprechen.

(22) Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragen- und Ausfahrt ist lüftungsfähig auszuführen (z.B. mit verschiebbaren Gittergittern oder gleichartig).

(23) Tiefgaragenanlagen sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Luftimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

(24) Dächer sind als stabile Dachkonstruktionen auszuführen, um der abstrakten Gefahr von Windbruch des nahgelegenen Windbestandes entgegenzukommen.

(25) Im Bereich der Stellplätze dürfen ggf. Gebölge bzw. LWC-Verfüllungen (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) in Gärten und Grünanlagen jeweils neueste Fassung- mit einer Einseitung von "stark giftig", "giftig", und "schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 154 gefasst und in seiner Sitzung am 06.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" gebilligt.

2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 wurde die "öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2019 bis 31.10.2019 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

3. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2019 wurde die "öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

4. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.07.2020 wurde die "öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2020 bis 31.07.2020 verkürzt durchgeführt.

5. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.08.2020 wurde die "öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.09.2020 bis 18.09.2020 verkürzt durchgeführt.

6. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 07.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" in der Fassung vom 07.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 2.2.2021

Siegel

Christoph Böck, Bürgermeister

Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" wurde am 2.2.2021, öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den 2.2.2021

Siegel

Christoph Böck, Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 154 "Wohngebiet südliche Kiebitzstraße" in der am 07.12.2020 beschlossenen Fassung wurde aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut am 18.05.2021 bekanntgegeben und tritt rückwirkend mit geänderter Verfahrensnummer zum 18.12.2020 in Kraft.

Unterschleißheim, den 18.03.2021

Siegel

Christoph Böck, Bürgermeister



Rathausplatz 1 - 85716 Unterschleißheim - Tel. 089.31909.0 - Fax 089.31937.05