



STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

Bebauungsplan Nr. 160

Mit integriertem Grünordnungsplan

Wohnen am Campus

Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planungsphase: Vorentwurf

Planinhalt: Festsetzungen und Hinweise durch Text

Datum: 27. Juni 2022

Planung:

Wamsler Rohloff Wirzmüller	FreiRaumArchitekten und Stadtplaner
Untere Bachgasse 15	93047 Regensburg Tel 0941-56 57 45
Reinhard Loibl Freier Architekt und Stadtplaner	Regierungsbaumeister
Oberer Graben 3a	85354 Freising Tel 08161-91389

Präambel

Die Stadt Unterschleißheim, Landkreis München, erlässt aufgrund folgender Gesetze in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. vom 03.11.2017, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F vom 21.11.2017, Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, Bayerische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 und Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998

diesen Bebauungsplan als Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan M = 1/500 mit Zeichenerklärung sowie Lärmpegelkarte, Verfahrensvermerke und Präambel
- Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke und Präambel
- Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 151 / 1. Änderung, teilweise (die öffentliche Verkehrsfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 aufgenommen)
- Bebauungsplan 79b, vollständig

Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Unterschleißheim hat in der Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 2021 hat in der Zeit vom 2021 bis 2021 stattgefunden.

3) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2021 bis 2021 öffentlich ausgelegt.

4) Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Unterschleißheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt nach Abschluss des Verfahrens.

Unterschleißheim,

.....
Erster Bürgermeister

Siegel

5) Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die für jedermann mögliche Einsehbarkeit hingewiesen. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Unterschleißheim,

.....
Erster Bürgermeister

Siegel

Vorbemerkung: Bezeichnungen und Abkürzungen

Im Textteil des Bebauungsplans werden folgende Bezeichnungen verwendet:

Scholle

Eingeschoßiges Sockelgeschoß (=Erdgeschoß), eingefasst durch – polygonal verlaufende – Baugrenzen. Die durch die Baugrenzen umrissenen überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufelder bezeichnet.

Das Planungsgebiet beinhaltet neun Schollen (S1 bis S9, siehe Planzeichen 4.1).

Wohnriegel

Langgestreckte, rechteckige Baukörper im 1. und 2. Obergeschoß, die auf den deutlich größeren erdgeschoßigen Schollen aufgelagert sind.

Das Planungsgebiet beinhaltet vier Wohnriegel (WR1 bis WR4, siehe Planzeichen 4.2).

Punkthaus

Im Grundriss kompakte, rechteckige Baukörper mit einer möglichen Höhenentwicklung vom 1. bis zum 7. Obergeschoß, die ebenfalls auf den Schollen aufgelagert sind.

Das Planungsgebiet beinhaltet 13 Punkthäuser (PH1 bis PH13, siehe Planzeichen 4.3).

Landmark

Im Grundriss polygonaler Baukörper mit einer Höhenentwicklung von maximal 50 m über OK Straße, aufgelagert auf Scholle S1 (LM, siehe Planzeichen 4.4).

Teilbaugebiet

Die im Plan voneinander abgegrenzten und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegenden Teilflächen des Planungsgebiets werden mit MU I und MU II bezeichnet.

Im Textteil des Bebauungsplans werden folgende Abkürzungen verwendet:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BayBO	Bayerische Bauordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0.0 Art der Nutzung

1.1.0 Urbanes Gebiet

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2.0.0 Maß der Nutzung

2.1.0 Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf die im Plan eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Einrechnung der Grundfläche von Nebenanlagen, von unterirdischen baulichen Anlagen sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten) dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

- Teilgebiet MU 1: 4.640 m²
- Teilgebiet MU 2: 15.650 m²

2.2.0 Geschoßfläche (GF)

Die Geschoßfläche im jeweiligen Teilbaugebiet (MU 1 bzw. MU 2) darf den im Plan eingetragenen Wert nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen für unterirdische Garagengeschoße und die Flächen für Rampen zu Tiefgaragen unberücksichtigt.

2.3.0 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Gebäudehöhe

Die im Plan angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Attika. Bezugshöhe ist Normalnull (NN).

2.3.2 Aufbauten auf Flachdächern

Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern darf die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen. (siehe hierzu auch Ziffern 5.2.3, 5.2.5 und 5.2.6 der Festsetzungen durch Text)

2.3.3 Höhe von Gebäuden mit Lärmschutzfunktion (Planzeichen 4.2 / PH und 4.3 / WR sowie von Lärmschutzwänden (Planzeichen 1.5.7)

Folgende Gebäude und bauliche Anlagen dienen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und müssen die genannten Höhen einhalten (Maßangaben jeweils in Meter über NormalNull):

Punkthaus PH 8: mindestens 488.21 NN, höchstens 488.41 NN

Punkthaus PH 9: mindestens 494.01 NN, höchstens 494.21 NN

Wohnriegel WR 4: mindestens 485.81 NN, höchstens 486.01 NN

Wand zwischen PH 8 und PH 9: mindestens 488.21 NN, höchstens 488.41 NN

Wand zwischen PH 9 und WR 4: mindestens 485.81 NN, höchstens 486.01 NN

Bezugspunkt bei den Gebäuden ist jeweils die Oberkante der Attika, bei den Lärmschutzwänden jeweils die Oberkante des lärmabschirmenden Wandbauteils.

2.3.4 Lichte Höhe von Durchfahrten

Bei Gebäudedurchfahrten sowie unter Brücken und Stegen muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m eingehalten wird.

2.3.5 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen

Bei Realisierung von mindestens 50% Modulfläche bezogen auf die Gesamt-Dachfläche eines Punkthauses (PH) ist zur Einbindung der technischen Anlagen eine Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Gebäudehöhe um 20 cm zulässig.

3.0.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.0 Baugrenzen

3.1.1 Balkone, Erker, Loggien

Balkone, Erker und auskragende Bereiche von Loggien dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

Die Summe der Längen dieser auskragenden Bauteile darf maximal 16,00 m je Geschöß betragen. Die Einzellänge dieser Bauteile darf dabei einen Wert von maximal 4,00 m aufweisen. Diese auskragenden Bauteile müssen vollständig oberhalb einer Höhe von 477,60 m über NN liegen. Auskragende Bauteile zwischen 477,60 und 478,10 m über NN sind durch Schutzkonstruktionen am Boden (Borde – Höhe mindestens 10 cm -, Poller o.ä.) zuverlässig gegen hohe Fahrzeuge zu schützen. Bezugspunkt der Schutzkonstruktion ist jeweils ihre Unterkante.

3.1.2 Bauteile in Verkehrsflächen

Gebäudeteile wie z.B. Lichtschächte, Lüftungskamine, Entlüftungsöffnungen usw., dürfen die Baugrenzen maximal um 1,50 m überschreiten und müssen vollständig innerhalb der durch die Planzeichen 1.4.4 oder 1.5.12. festgesetzten Fläche liegen.

Sämtliche in den Verkehrsflächen (Planzeichen 1.4.4) liegenden Gebäudeteile müssen für die Befahrbarkeit durch Schwerlastverkehr geeignet sein.

3.2.0 Abstandsflächen

3.2.1 Gesetzlich geforderte Tiefe der Abstandsfläche

Grundsätzlich muss die in der Bayerischen Bauordnung geforderte Tiefe der Abstandsflächen eingehalten werden.

3.2.2 Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen

An den im Plan mit dem Planzeichen 1.5.10 festgesetzten Stellen ist die Abweichung von der nach Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO geforderte Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H der Wandhöhe entsprechend des angegebenen, durch den Multiplikationsfaktor definierten, abweichenden Höchstmaßes zulässig.

3.2.3 Unterschreitung der Mindesttiefe der Abstandsfläche

An den im Plan mit dem Planzeichen 1.5.11 festgesetzten Stellen ist eine Unterschreitung der in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geforderten Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3,00 m bis zu dem im Plan an der jeweiligen Stelle genannten Maß zulässig.

3.2.4 Bezugshöhe für die Berechnung der Gebäudehöhe

Bezugshöhe für die Berechnung der jeweiligen Gebäudehöhe, die als Grundlage zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche dient, ist einheitlich das Niveau von 474,10 m über NN.

4.0.0 Bauliche Gestaltung

4.1.0 Dächer

Sämtliche Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Mindestens zwei Drittel der Dachflächen auf den eingeschoßigen Schollen (S1 bis S9) sowie drei Viertel der Dachflächen der Punkthäuser (PH 1 bis PH 13) und der Dachfläche des Landmarks (LM) müssen begrünt werden. Die Dächer der Wohnriegel (Planzeichen WR) sind mit Ausnahme untergeordneter technischer Anlagen und deren Zugänge vollständig zu begrünen.

Der Nachweis der Begrünung der Dachgartenflächen, der Punkthaus- und Landmarkdächer sowie der Wohnriegel ist jeweils in Teilbauflächen (also für die Bauvorhaben in einem Bauantrag zusammengefasst) zu führen. Bei summarischem Nachweis der Dachflächenbegrünung muss bei jedem einzelnen Flachdach mindestens 50% der Dachfläche begrünt werden.

Die Anforderungen an die Ausführung der unterschiedlichen Arten der Dachbegrünung sind in Ziffer 10.5.0, 10.7.0, und 10.8.0 geregelt.

5.0.0 Untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen

5.1.0 Anlagen in multifunktionalen privaten Freiflächen

In den mit dem Planzeichen 1.5.12 festgesetzten Flächen sind folgende Bauteile zulässig:

- Außentreppen und Außenrampen bis 2,0 m Breite und 60 cm Höhe (zuzüglich Handläufen), die die Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten dürfen
- Fahrradabstellanlagen und Pflanzkonstruktionen in je Teilbaugebiet einheitlicher Ausführung
- Lichtschächte

Konstruktionen zur natürlichen Belüftung des Untergeschoßes dürfen eine Höhe von maximal 60 cm aufweisen. Sie sind nur außerhalb der Verkehrsflächen (Planzeichen 1.4.3) zulässig.

5.2.0 Anlagen auf zu begrünenden Dächern

Auf zu begrünenden Dächern sind die nachstehend genannten Anlagen zulässig:

5.2.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Dächern von „Punkthäusern“ (Planzeichen PH) und des Landmarks (Planzeichen LM) zulässig.

Der Abstand der Module vom Dachrand muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe über der Oberkante der Attika betragen. Die Höhe der Module wird dabei an ihrem höchsten Punkt gemessen. Die Vorgaben zur mindestens extensiven Begrünung der Dächer (Ziffer 4.1.0) sind zu beachten.

5.2.2 Verbindungsstege

Verbindungsstege (Planzeichen 1.4.6) zwischen den einzelnen Dachgartenflächen auf der Ebene des 1. Obergeschoßes sind an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig. Vom dargestellten Standort darf bis zu einem Maß von 1,00 m abgewichen werden. Ihre Breite darf maximal 2,50 m betragen.

5.2.3 Aufbauten für Dachausgänge

Aufbauten auf Punkthäusern (PH) und auf dem Landmark (LM) für Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten sind um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika vom Dachrand abzurücken.

5.2.4 Kinderspielplätze und Spielflächen von Kindertagesstätten

Die nach Art 7 Abs. 3 BayBO für die Wohnnutzung nachzuweisenden Kinderspielplätze sowie die Freiflächen von Kindertagesstätten sind auch in den Dachgartenflächen – auf der Ebene des 1. Obergeschoßes – zulässig.

5.2.5 Nebengebäude und Sichtschutzkonstruktionen

Gewächshäuschen zum Anbau von Pflanzen durch die Bewohner sind zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- Ihre Wände und Dächer müssen aus klar durchsichtigen Materialien bestehen
 - Ihr Abstand vom Dachrand muss das doppelte Maß ihrer Firsthöhe betragen
- Nicht zulässig sind Sichtschutzkonstruktionen und Nebengebäude mit undurchsichtigen Wandflächen. Zulässig sind in Dachgartenflächen niedrige Lagerkonstruktionen bis 60 cm Höhe.

5.2.6 Technische Anlagen im Dachgarten (DaGa / Planzeichen 1.6.4)

Im Dachgarten auf der Ebene des 1. OG sind technische Anlagen zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- Pro Teilbaugebiet dürfen maximal 2% der Gesamt-Dachgartenfläche von technischen Anlagen belegt werden.
- Ihr Abstand von der Attika muss mindestens das doppelte Maß ihrer Höhe über OK Attika betragen.
- Technische Anlagen, deren jeweilige Grundfläche den Wert von 2,00 m² überschreitet, sind je Teilbaugebiet (MU I und MU II) in einheitlicher Bauweise einzuhausen.
- Kleinere technische Anlagen bis 2,00 m² Gesamtgrundfläche je Scholle sind im Dachgarten auch ohne Einhausung zulässig, wenn sie auf der jeweiligen Scholle in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe ausgeführt werden.

5.2.7 Teilweise begrünte Treppenanlagen (Planzeichen 1.3.5)

Die Flächengröße der teilweise begrünten Treppenanlagen, die vom Erdgeschoß ins Obergeschoß führen, wird nicht festgesetzt. Ihre Lage darf bis zu 5,00 m von der im Plan dargestellten Lage abweichen. Die Erschließungsfunktion auch für die Feuerwehr ist dabei sicherzustellen.

5.3.0 Anlagen zur Energieversorgung

Anlagen für die Energieversorgung sind ausschließlich in folgenden Bereichen zulässig:

- innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Planzeichen 1.5.4 und 1.5.5) oder
- innerhalb der Baugrenzen für Hauptbaukörper (Planzeichen 1.3.1 und 1.3.2) oder
- vollständig unterhalb der Geländeoberfläche

5.4.0 Anlagen in Grünflächen

In herzustellenden flächigen Gehölzen (geplante „Baumhecken“ / Planzeichen 1.6.2) sind folgende Anlagen zulässig:

- untergeordnete querende Verbindungswege bis 1,5 m Breite, die in die seitlichen Grünflächen entwässern oder wasserdurchlässig ausgeführt werden
- offen zugängliche Spielanlagen für den Bedarf des Baugebiets
- bodenbündige Licht- und Luftschächte bis maximal 1,5 m Gebäudeabstand

In bestehenden Gehölzen („Baumhecken“ / Planzeichen 1.6.1) sind die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume zu schützen, das bestehende Gelände darf dort nicht verändert werden.

6.0.0 Werbeanlagen

6.1.0 Lage von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an folgenden Stellen zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung
- nur unterhalb der Oberkante der Attika

6.2.0 Zulässige Arten von Werbeanlagen und deren Abmessungen

6.2.1 Werbeanlagen an den Gebäude-Außenwänden an der Landshuter Straße:

- | | |
|--|----------------|
| - Höhe von Leuchtkästen | maximal 1,00 m |
| - Höhe von einzelnen Buchstaben: | maximal 1,50 m |
| - Höhe von zusammenhängenden Werbelogos: | maximal 2,00 m |
| - Breite von zusammenhängenden Werbelogos: | maximal 2,00 m |

6.2.2 sonstige Werbeanlagen:

- | | |
|--|----------------|
| - Generelle Höhe: | maximal 0,70 m |
| - Höhe einzelner Buchstaben: | maximal 1,00 m |
| - Höhe von zusammenhängenden Werbelogos: | maximal 1,00 m |
| - Breite von zusammenhängenden Werbelogos: | maximal 1,00 m |

6.2.3 Von diesen Beschränkungen sind folgende Werbeanlagen ausgenommen:

- Zentraler Schriftzug im Teilgebiet MU II zur Bezeichnung des Gesamtquartiers
- Informationsanlagen mit Hinweisen auf wechselnde Programme von kulturellen Einrichtungen und auf Gemeinbedarfseinrichtungen
- freistehende Hinweistafeln, wenn sie als durchgängig gestaltetes Leitsystem ausgeführt werden, innerhalb des Baugebiets errichtet werden und ihre Fläche den Wert von 2,00 m² nicht überschreitet.

6.3.0 Unzulässige Arten von Werbeanlagen:

- Auskragende Objekte („Nasenschilder“)
- Fahnen
- Objekte mit laufenden Schriften sowie mit Blink- oder Wechselbeleuchtung

7.0.0 Absturzsicherungen auf Gebäuden und Stegen

Folgende Arten sind zulässig:

- Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,3 m über OK Attika von Gebäuden
- Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,3 m über OK Fahrbahnbelag als Brüstung von Stegen
- Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 2,0 m über OK Attika bei Kindertagesstätten

8.0.0 Einfriedungen

Einfriedungen und Einzäunungen sind nur im Bereich der Kindertagesstätte einschließlich der dazugehörigen Außenfreifläche zulässig. Die Höhe der Einfriedungen und Einzäunungen darf maximal 2,00 m betragen.

9.0.0 Verkehrsflächen, Stellplätze

9.1.0 Zufahrten

Die Lage der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist auch abweichend von der jeweils im Plan dargestellten Stelle zulässig. Die Abweichung darf dabei maximal 10,00 m betragen. Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

9.2.0 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder für die Wohnnutzung

9.2.1 Kfz – Stellplätze für die Wohnnutzung

Erforderliche Anzahl pro Wohneinheit:

- Wohnungen über 35 m²: mindestens 1,0
- Wohnungen bis 35 m² : mindestens 0,4

Die Stellplätze dürfen auch in der Tiefgarage und im Parkhaus am Emmy-Noether-Ring 20, 85716 Unterschleißheim, nachgewiesen werden.

Entlang der Nordseite der Alfred-Nobel-Straße sind mindestens 23 PKW Stellplätze als Besucherstellplätze herzustellen. Sie werden nicht auf den Stellplatzschlüssel angerechnet.

9.2.2 Fahrradstellplätze

Die Fahrradstellplätze sind nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim herzustellen.

9.2.3 Sonstige Nutzungen:

Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl:

- Stellplatznachweis für Kfz – Stellplätze: Garagen- und Stellplatzverordnung
- Stellplatznachweis für Fahrradstellplätze: (Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim– FabS)

9.3.0 Anforderung an offene Pkw – Stellplätze

Offene PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Belägen über durchwurzelbaren Tragschichten zu versehen, (siehe auch Punkt 10.4.0).

9.4.0 Lage von Stellplätzen

Auf den mit dem Planzeichen 1.4.3 und 1.4.4 festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist die Errichtung von Kfz - Stellplätzen nicht zulässig.

9.5.0 Gefälle von Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit Gefälle auszubilden, so dass die Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich auf den privaten Grundstückflächen erfolgt.

9.6.0 Trassenverlauf von Wegen im Wall

Der Trassenverlauf der Wege im Wall (Planzeichen 1.4.4) darf von der im Plan dargestellten geradlinigen Führung zum Schutz von bestehenden Bäumen abweichen.

10.0.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1.0 Zu erhaltender flächiger Gehölzbestand (Planzeichen 1.6.1)

Spartenquerungen sind in dieser Fläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- grabenlose Verlegung
- Grabensohle mindestens 1,50 m unter der bestehenden Geländeoberfläche

Bei Errichtung eines Baugrubenverbaus müssen die Rückverankerungen mindestens 2,00 m unter der Bestandsoberfläche liegen.

10.2.0 Gehölzneupflanzung (Planzeichen 1.6.2)

Mindestens 80% der jeweiligen Fläche sind mit überwiegend (über 2/3) standortheimischen Laubgehölzen hainartig dicht zu bepflanzen und zu erhalten.

Folgende Anforderungen müssen dabei erfüllt werden:

Pro 100 m² der festgesetzten Fläche sind sechs standortgerechte Laubbäume mit min. 250 cm Pflanzhöhe sowie zusätzlich mindestens 60 Sträucher oder Heister zu pflanzen und zu erhalten.

10.3.0 Zu erhaltende Einzelbäume (Planzeichen 1.6.7)

Die Rodung von Einzelbäumen innerhalb der durch das Planzeichen 1.6.1 (Zu erhaltender Gehölzbestand / „Baumhecke“) festgesetzten Fläche ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

Pro gerodetem Baum sind je 4 standortgerechte Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung mit mindestens 250 cm Pflanzhöhe innerhalb der Heckenfläche nachzupflanzen und zu erhalten.

Die Rodung von Einzelbäumen außerhalb der durch das Planzeichen 1.6.1 (Zu erhaltender Gehölzbestand / „Baumhecke“) festgesetzten Fläche ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

Jeder Baum ist durch einen standortgerechten Laubbaum 1. Wuchsordnung und mindestens 25 cm Stammumfang am gleichen Standort zu ersetzen.

10.4.0 Zu pflanzende Einzelbäume (Planzeichen 1.6.8)

Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. oder 2. Wuchsordnung und mit mindestens 20 cm Stammumfang herzustellen. Dabei darf von den im Plan festgesetzten Standorten abgewichen werden, solange bei Baumreihen ein gleichmäßiger Gesamteindruck erhalten bleibt.

Für jeden zu pflanzenden Einzelbaum (Planzeichen 1.6.8) ist eine durchwurzelbare Wuchsfäche von mindestens 20,00 m², die nicht unterbaut werden darf, vorzusehen.

Innerhalb befestigter Flächen ist dieser Bereich mit unterbaufähigem Baums substrat und mindestens 6,00 m² großen Baumrosten oder offenen Pflanzscheiben herzustellen.

Die Verlegung von Leitungen muss in einem Abstand von mindestens 3,00 m vom Baumstamm erfolgen. Falls aus technischen Gründen nur ein geringerer Abstand möglich ist, muss beim Leitungsbau eine Schutzvorrichtung eingebaut werden, um Pflanzung und Erhalt des Baumes zu ermöglichen.

10.5.0 Dachgartenflächen (Planzeichen 1.6.4 / DaGa) über dem Erdgeschoß mit intensiver Begrünung

Mindestens zwei Drittel der Dachgartenfläche über eingeschößigen Gebäuden sind intensiv zu begrünen oder als Beetflächen für die gärtnerische Nutzung herzustellen. In diesen Flächen muss die durchwurzelbare Bodenschicht im Durchschnitt eine Mindeststärke von 50 cm aufweisen.

Unbegrünte mineralische Schüttungen sind nur aus zwingenden technischen Gründen zulässig und müssen im Bauantrag begründet werden.

Im Dachgarten liegende Flächen mit begehbaren Belägen sind in die anschließenden Grünflächen zu entwässern.

Innerhalb der Dachgartenflächen sind Terrassen und Grünflächen, die Wohnungen zugeordnet sind, zulässig. Sie dürfen jedoch nur maximal 2,00 m weit – gemessen von der Gebäudeaußenwand - in die Dachgartenfläche hineinragen.

10.6.0 Lichthöfe im Erdgeschoß

Die Bodenflächen von Lichthöfen im Erdgeschoß (= Sockelgeschoß) sind wie die Dachgartenflächen (Planzeichen 1.6.4 / DaGa) gemäß den in Ziffer 10.5.0 genannten Anforderungen zu begrünen.

Mindestens zwei Drittel der Grundfläche von unterbauten Lichthöfen muss dabei mit einer mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren, Bodenschicht bedeckt sein.

Der Nachweis des Grünflächenanteils in den Lichthöfen ist zusammen mit den im 1. Obergeschoß liegenden Dachgartenflächen (Planzeichen 1.6.4) in jedem Bauantrag zusammengefasst zu führen.

10.7.0 Einfach intensive Dachbegrünung (Planzeichen 1.6.5 / KRD) auf Wohnriegeln

Dächer von Wohnriegeln (WR / Planzeichen 4.2) sind mit Ausnahme von technischen Anlagen und den Zugängen vollflächig zu begrünen.

Die durchschnittliche Substratmenge auf der jeweiligen Dachfläche muss mindestens 250 kg/m² betragen.

Abweichend davon ist bei Dachflächen mit nachgespeistem Dauerwasserstand (z.B. Röhrichtdächern) keine Mindest-Substratdicke vorgeschrieben.

Unbegrünte mineralische Schüttungen sind nur aus zwingenden technischen Gründen (z.B. Brandschutz) zulässig. Ihre Errichtung muss im Bauantrag begründet werden.

10.8.0 Extensive Dachbegrünung (Planzeichen 1.6.6 / ED) auf Punkthäusern und Landmark

75% der Dachflächen von Punkthäusern (PH / Planzeichen 4.3) sowie 75% der Dachfläche des Landmarks sind flächig zu begrünen. Die durchschnittliche Substratmenge auf der jeweiligen Dachfläche muss mindestens 150 kg/m² betragen. Der Nachweis des Grünflächenanteils und der Substratmenge ist in jedem Bauantrag zusammengefasst zu führen.

Unbegrünte mineralische Schüttungen sind nur aus zwingenden technischen Gründen (z.B. Brandschutz) zulässig. Ihre Errichtung muss im Bauantrag begründet werden.

10.9.0 Vogelschutz

10.9.1 Verglasungen

Über-Eck-Verglasung an Gebäuden, freistehende Verglasung zum Schallschutz, Glasbrüstungen zur Absturzsicherung etc. sind nur mit flächiger Ausrüstung zum Vogelschutz zulässig.

10.9.2 Nistkästen

Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoß ist pro 20 Meter Attikalänge mindestens ein Vogelnistkasten sinnvoll zusammengefasst einzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Der Nachweis ist jeweils getrennt bezogen auf das Teilbaugrundstück (MU I bzw. MU II) zu führen. Diese Vorschrift gilt nicht für das Gebäude „Landmark“ (Planzeichen 4.4 / LM).

10.10.0 Freiflächengestaltungsplan

In Bauanträgen ist mit qualifizierten Freiflächen-Gestaltungsplänen (im Maßstab 1:200 oder größer) die Einhaltung der vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen.

11.0.0 Immissionsschutz

11.1.0 Straßenverkehrslärm

11.1.1 Aktive Immissionsschutzmaßnahmen

Zwischen den Gebäuden Wohnriegel 4 (WR 4) und Punkthaus 9 (PH 9) sowie zwischen den Gebäuden Punkthaus 9 (PH 9) und Punkthaus 8 (PH 8) ist jeweils eine lückenlose Lärmschutzwand zu errichten und fugendicht an die Aussenwände der flankierenden Gebäude anzuschließen.

Beide Lärmschutzwände sind nach ZTV-Lsw 06 („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, Ausgabe 2006) der Gruppe A1 in der Qualitätsstufe „nicht absorbierend“ auszuführen.
Die Anforderung an die jeweilige Höhe dieser Wände ist in Ziffer 2.3.3 geregelt.

11.1.2 Bauliche Immissionsschutzmaßnahmen / Grundrissorientierung

Wenn Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Außenwänden von Wohngebäuden liegen, an denen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und/oder 54 dB(A) nachts vorliegt, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster in solchen Außenwänden belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten sind. Für reine Büronutzungen dürfen die Tagesorientierungswerte auch für die Nachtzeit zugrundegelegt werden.

11.1.3 Bauliche Immissionsschutzmaßnahmen / Passive Maßnahmen

Wenn entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierende und für Lüftungszwecke geeignete Fensterflächen verfügen, so sind in den entsprechenden Außenwänden Schallschutzfenster einzubauen.

Dabei ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern in diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden (kontrollierte Be- und Entlüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden, Prallscheiben etc.) zulässig.

Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume im Sinne von DIN 4109:2016-07 müssen dabei abhängig von der Raumart (Aufenthaltsräume wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume usw.) und entsprechend den jeweiligen im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen.

11.2.0 Anforderungen an Tiefgaragenzufahrten

Die Rampen von Tiefgaragen sind einzuhausen. Die Oberflächen von Innenwänden und Decken der Einhausung sind mit einem schallabsorbierenden Material zu bekleiden, das einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_w \geq 0,5$ aufweist.

11.3.0 Bauabschnitte

Vor der Nutzungsaufnahme der Gebäude, die westlich der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen Scholle 7 (S7 / Planzeichen 4.1), Punkthaus 8 (PH 8 / Planzeichen 4.3), Punkthaus 9 (PH 9 / Planzeichen 4.3) und Wohnriegel 4 (WR4 / Planzeichen 4.2) liegen, müssen die Gebäude S7, PH 8, PH 9 und WR 4 mindestens im Rohbau fertiggestellt sowie die zwischen PH 8 und PH 9 bzw. zwischen PH 9 und WR 4 jeweils erforderlichen Lärmschutzwände vollständig errichtet sein.

11.4.0 Lärmpegelbereiche

11.4.1 Wohnnutzung und wohnungsähnliche Nutzung

Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten müssen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) aufweisen:

- Lärmpegelbereich I – II: 30 dB
- Lärmpegelbereich III: 35 dB
- Lärmpegelbereich IV: 40 dB
- Lärmpegelbereich V: 45 dB
- Lärmpegelbereich VI: 50 dB

11.4.2 Büronutzung und büroähnliche Nutzung

Außenwände von Büroräumen und Räumen mit büroähnlicher Nutzung müssen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) aufweisen:

- Lärmpegelbereich II– III: 30 dB
- Lärmpegelbereich IV: 35 dB
- Lärmpegelbereich V: 40 dB
- Lärmpegelbereich VI: 45 dB

12.0.0 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Flächen zu versickern, die Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

13.0.0 Abfälle und Wertstoffe

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen muss gemäß den in der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) der Stadt Unterschleißheim für das Holsystem (§ 13 der AWS) festgelegten Bestimmungen erfolgen. Hierbei ist insbesondere § 15 Abs. 9 dieses Regelwerks zu beachten.

Flächen zur Sammlung von Abfällen und Wertstoffen sind innerhalb der Baugrenzen für Hauptanlagen vorzusehen. Soweit die Befahrung der Verkehrsanlagen durch Müllfahrzeuge bis zum Müllraum nicht möglich ist, sind im Bauantrag Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag nachzuweisen.

HINWEISE DURCH TEXT

1.0.0 Berechnung der Geschoßflächen

Im Bauantrag muss der Nachweis der Geschoßflächen jeweils separat für das Teilgebiet MU 1 und das Teilgebiet MU 2 erfolgen.

2.0.0 Gebäudekanten

Bei der Platzierung der Baukörper ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehrfahrzeuge sowie die Bewegungsflächen von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen nicht beeinträchtigt werden.

Im jeweiligen Bauantrag muss deshalb auch das auf der gegenüberliegenden Seite bestehende bzw. nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans mögliche Gebäude und dessen Lage innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen dargestellt werden.

3.0.0 Verkürzung der Abstandsflächen – Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand – Übernahme von Abstandsflächen

3.1.0 Verkürzte Abstandsflächen und Belichtung

3.1.1 Nachweis der ausreichenden Belichtung

Die generelle gesetzliche Anforderung lautet, dass eine Verkürzung der Abstandsflächen nur erfolgen darf, wenn eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

Im Planteil werden die Bereiche, in denen eine Verkürzung der Abstandsflächen zulässig ist, räumlich festgelegt.

Es wird empfohlen, bei der Objektplanung für jede dieser Stellen den Nachweis der ausreichenden Belichtung durch eine gutachterliche Untersuchung zu erbringen und den Antrag auf Baugenehmigung auf der Basis des jeweiligen Gutachtens zu stellen.

Als Grundlage für die gutachterliche Untersuchung kommt insbesondere die DIN 5034 / TAGESLICHT IN INNENRÄUMEN in Frage.

3.1.2 Bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der ausreichenden Belichtung

Wenn in Außenwänden Fensteröffnungen mit einer die notwendige Belichtung gewährleistenden Größe nicht möglich sind, wird empfohlen, bei eingeschobigen und im Erdgeschoß liegenden Aufenthaltsräumen von Wohnungen die notwendige Belichtung zusätzlich durch Lichtöffnungen in der Dachkonstruktion zu bewerkstelligen.

3.2.0 Verkürzte Abstandsflächen und Besonnung

Wenn sich an Stellen, an denen eine verkürzte Tiefe von Abstandsflächen zulässig ist, dadurch eine Unterschreitung der in der DIN 5034 genannten Mindestdauer der Besonnung von Wohnungen ergibt, wird empfohlen, dort keine Wohnungen zu etablieren.

3.3.0 Verkürzte Abstandsflächen und brandschutztechnische Anforderungen

Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den oben genannten Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Abstandsflächenverkürzung auch die aus brandschutztechnischen Vorschriften resultierenden Anforderungen an die Mindestdauer von Abstandsflächen erfüllt werden müssen.

3.4.0 Sozialabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Situierung von Wohnungen im Erdgeschoß im Bereich von engen Gassen zur Wahrung des Sozialabstands in der Objektplanung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden sollte, dass das Niveau des jeweiligen Erdgeschoßfußbodens gegenüber dem Gassenniveau angehoben werden und die räumlich ausgewiesene Zone vor den Gebäuden begrünt werden darf.

3.5.0 Übernahme von Abstandsflächen

An den mit dem Planzeichen 2.4 gekennzeichneten Stellen ist eine Übernahme von Abstandsflächen durch den Eigentümer des jeweiligen Nachbargrundstücks erforderlich. Bis zum Beginn des Baugenehmigungsverfahrens muss dies im Grundbuch geregelt sein.

4.0.0 Grundwasser

Für Gebäudeerstellung und Betrieb ist das hoch anstehende Grundwasser zu beachten, es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in das Untergeschoß zu treffen. Bauliche Anlagen sind druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Ein kalkuliertes Eindringen von Grundwasser in die Tiefgarage bei hohen Grundwasserständen ist nicht zulässig.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Eine Entnahme von Grundwasser zur thermischen Nutzung und die Wiedereinleitung des genutzten Grundwassers stellt einen erlaubnispflichtigen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

5.0.0 Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung des Niederschlagswassers nach den in der Entwässerungssatzung der Stadt Unterschleißheim festgelegten Bestimmungen erfolgen muss. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA_M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

6.0.0 Regenrückhaltung auf Dächern, Regenrückhaltung von öffentlichen Flächen

Zum Schutz vor Schäden durch Überflutungen, und zur Reduzierung von Leitungsquerschnitten, technischen Rückhalteanlagen und Versickerungsanlagen wird empfohlen, die durch Starkregen entstehende Wassermenge mittels geeigneter Drosselabläufe temporär am Dach zurückzuhalten. Dachabdichtung, Dachgefälle und Dachstatik sollen dementsprechend geplant werden.

7.0.0 Gebäudebegrünung

Pflanzen zur intensiven und einfach intensiven Dachbegrünung sowie Kletterpflanzen in den privaten Verkehrsflächen sollen (nach Möglichkeit ohne den Einsatz von Trinkwasser) bewässert werden, um ein nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen.

8.0.0 Abfälle und Wertstoffe

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Abfällen und Wertstoffen nach den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) der Stadt Unterschleißheim erfolgen muss.

9.0.0 Baumschutz und Baumpflanzungen

Zu erhaltende Gehölze sind mit stabilen Schutzkonstruktionen gegen Baustellen abzugrenzen, Spartenquerungen durch die Baumhecke sind nur an den im Plan ausgesparten Bereichen und nur mit Verbau oder in grabenloser Bauweise zulässig.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Ersatzpflanzungen für Rodungen in der vorhandenen Baumhecke sollen zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgenommen werden, gebäudenähe Pflanzungen sollen spätestens in der ersten Pflanzzeit nach Nutzungsaufnahme der Gebäude hergestellt werden.

Im Planteil sind zu rodende Bäume auch dann nicht dargestellt, wenn sie aufgrund ihrer Größe unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim fallen. Rodungen sind daher im Baugenehmigungsverfahren mit zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind in den im Plan dargestellten, neu anzulegenden, Grünflächen innerhalb der jeweiligen Teilbaufläche zu leisten.

10.0.0 Artenschutz

Die festgesetzten Nistkästen für Gebäudebrüter sollen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde räumlich zusammengefasst und sinnvoll orientiert werden.

Extensiv zu begrünende, nicht mit Photovoltaik belegte Dächer sollen als Biodiversitätsdächer strukturreich mit wechselnden Substratdicken und wechselnder Pflanzenartenzusammensetzung hergestellt werden.

Auf mindestens 5% der Fläche dieser Dächer sollen Biotopbausteine für Vögel und Insekten hergestellt werden (Totholz, Sandschüttungen, Lehmwannen etc.).

Auf dauerfeuchten „Klima- und Retentionsdächern“ der Wohnriegel sollen in kleinerem Umfang auch abgedichtete, offene Flachwasserzonen geschaffen werden.

Zum Insektenschutz sollen Leuchten in Gassen und auf Dachgärten Leuchten eingebaut werden, deren Lichtkegel ausschließlich schräg nach unten abstrahlt.

Wandfluter und Baumstrahler sollen nur abends und nur von Oktober bis März betrieben werden.

11.0.0 Stellplatzbedarf / Mobilitätskonzept

Durch die Erstellung eines Mobilitätskonzepts ist der Nachweis zu führen, dass der Stellplatzbedarf für die Mikro-Appartements bis 35 qm Wohnfläche den in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Stellplatzschlüssel unterschreiten darf.

12.0.0 Immissionsschutz

Für die in den Außenwänden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegen und an denen die Errichtung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist bereits im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ein Immissionsschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen.

Dieser muss rechnerisch folgende Nachweise erbringen:

- Einhaltung der Anforderungen an die Wirksamkeit der Luftschalldämmung aller zum Schutz vor Außenlärm vorgesehenen Außenwandbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Abschnitt 7.1
- Einhaltung der Anforderungen an die Luft- und Körperschalldämmwerte von Bauteilen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen

Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Dabei ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren eines Bauvorhabens auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Immissionsschutz aufweisen.

Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Gemäß § 12 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist beim Immissionsschutz nachweis auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

13.0.0 Denkmal

In dem mit dem Planzeichen 3.4 gekennzeichneten Bereich befinden sich Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen aller Art sofort eingestellt werden müssen, wenn Bestandteile des Bodendenkmals zu Tage treten und dass unverzüglich die Untere Denkmalbehörde informiert werden muss.

14.0.0 Einsichtnahme in DIN – Normen und andere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim, Rathausplatz 1, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Die betreffenden DIN-Vorschriften etc. sind auch im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

15.0.0 Pflanzliste für geplante Baumpflanzungen (Planzeichen 1.6.8)

<i>Acer campestre</i> (i.S.)	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i> (i.S.)	Spitz-Ahorn	(in Sorten)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Ross-Kastanie	
<i>Ailanthus altissima</i>	Drüsiger Götterbaum	
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle	
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	
<i>Betula</i> spp. (i.A.u.S.)	Birke	(in Arten und Sorten)
<i>Carpinus betulus</i> (i.S.)	Hainbuche	
<i>Castanea sativa</i> (A.u.i.S.)	Edel-Kastanie	(Art und in Sorten)
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum	
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendländischer Zürgelbaum	
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	
<i>Crataegus</i> spp. (i.A.u.S.)	Weiß,-Apfel,-Rotdorn	
<i>Fraxinus americana</i> (i.S.)	Weiß-Esche	
<i>Fraxinus ornus</i> (A.u.i.S.)	Manna-Esche	
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> (i.S.)	Rot-Esche	
<i>Gleditsia triacanthos</i> (i.S.)	Gleditschie	
<i>Juglans regia</i> (A.u.i.S.)	Gemeine Walnuss	
<i>Liquidambar styraciflua</i> (i.S.)	Amerikanischer Amberbaum	
<i>Malus</i> spp. (i.S.)	Zier-Apfel	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	
<i>Platanus x hispanica</i> (i.S.)	Ahornblättrige Platane	
<i>Populus nigra</i> (i.S.)	Schwarz-Pappel	
<i>Prunus</i> spp. (i.S.)	Zier-Kirsche	
<i>Pyrus calleryana</i> (i.S.)	Chinesische Birne	
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	
<i>Quercus petraea</i> (A.u.i.S.)	Trauben-Eiche	
<i>Quercus robur</i> (A.u.i.S.)	Stiel-Eiche	
<i>Robinia pseudoacacia</i> (i.S.)	Robinie	
<i>Sophora japonica</i> (A.u.i.S.)	Japanischer Schnurbaum	
<i>Sorbus intermedia</i> (A.u.i.S.)	Schwedische Mehlbeere	
<i>Tilia cordata</i> (i.S.)	Winter-Linde	
<i>Tilia tomentosa</i> (i.S.)	Silber-Linde	
<i>Ulmus</i> spp. (i.A.u.i.S.)	Ulme	
<i>Zelkova serrata</i> (A.u.i.S.)	Japanische Zelkove	

16.0.0 Pflanzliste für Grünfläche; geplante Baumhecke (Planzeichen 1.6.2)

gebietsheimische Arten	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche /Weißbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Gew. Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Gew. Eibe
nicht gebietsheimische Arten	
<i>Fraxinus ornus</i>	Manna-Esche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere