

A) Plandarstellung



D) Festsetzungen durch Text:

- D.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
D.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
D.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
D.2.1. Grundflächen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
D.2.2. Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
D.2.3. Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
D.2.4. Wandhöhe
D.2.5. Vorbauten
D.2.6. Abrisken Baukörper von Baulinie
D.2.7. Terrassengeschosse
D.2.8. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
D.2.9. Nebenanlagen

- D.3.6. An der nördöstlichen Grundstücksgrenze wird zur Optimierung der Schalldämmung entlang der ersten 10 oberirdischen Stellplätze südlich der TG Rampe eine 1,50 m hohe Wand als Abschirmung festgesetzt.
D.4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
D.4.1. Höhenlage der Gebäude: Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird wie folgt festgelegt:
D.4.2. Dachflächen
D.4.2.1. Dachform
D.4.2.2. Walmdächer:
D.4.2.3. Flachdächer:
D.4.3. Erschließungsflächen und Stellplätze
D.4.4. Einfriedungen
D.5. Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
D.5.1. Baumstandorte
D.5.1.1. Auf unterbauten Flächen des Grundstücks
D.5.1.2. in Fahr- und Parkplatzflächen
D.5.2. Bäume und Sträucher zu pflanzen

- D.5.4. Tiefgaragenüberdeckung
D.5.5. Oberbodenschutz
D.6. Sonstiges
D.6.1. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 36 a „An der Alexander-Pachmann-Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36.
E) Hinweise durch Text:
E.1. Regenwasserentwässerung und -versickerung
E.2. Grundwassererhältnisse
E.3. Altlasten
E.4. Trinkwasserversorgung
E.5. Trinkwasserleitungen
E.6. Freiflächengestaltung
E.7. Baumbestand und Ersatzpflanzungen
E.8. Nutzung regenerativer Energien
E.9. Verwendung PVC-freier Materialien
E.10. Bewertung Artenschutz
E.11. Bodenfunde
E.12. Sonstiges

F) Verfahrenshinweise

- F.1. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.7.2011 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.6.2012 bis 26.6.2012 durchgeführt.
F.2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.7.2011 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.6.2012 bis 26.6.2012 durchgeführt.
F.3. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.7.2011 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.6.2012 bis 26.6.2012 durchgeführt.
F.4. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20.6.2012 den Bebauungsplan Nr. 36 a gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
F.5. Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2012 ortsüblich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.6.2012 in Kraft.

Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 36 a "An der Alexander-Pachmann-Straße" i.d. Fassung vom 21.06.2012

Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - der Bauunterschiedsverordnung BauNVO 1990 - der Planzeichenverordnung PlanZV 90 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- A) Plandarstellung
B) Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- B.5.1. Straßengrün
B.5.2. private zu begrünende Grünfläche: Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
B.5.3. private zu begrünende Grünfläche; Mieter- / Eigentümerterrassen
B.5.4. Baum zu erhalten und zu schützen
B.5.5. Baum zu pflanzen siehe Festsetzungen durch Text D.5.

B.6. Sonstige Festsetzungen

- B.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
B.6.2. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
B.6.3. Lärmschutzmaßnahmen, siehe Festsetzungen durch Text D.3.
B.6.4. Flächen für Tiefgarage
B.6.5. Flächen für private Stellplätze
B.6.6. Flächen für öffentliche Parkplätze
B.6.7. Flächen für Müll
B.6.8. Zufahrt Tiefgarage
B.6.9. Ausfahrt Tiefgarage
B.6.10. WD 7°-15°
B.6.11. FD
B.6.12. Firstrichtung
B.6.13. Maßfestsetzung in Meter
B.6.14. Kinderspielfeld nach DIN 18034, Altersgruppe I und II

C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1. Flurstücknummer, z.B. 1754
C.2. Bestehende Grundstücksgrenze
C.3. Bestehendes Gebäude
C.4. Baum zu fällen
C.5. Baum zu erhalten außerhalb des Geltungsbereiches
C.6. OK Schachtdeckel Kanal Straße = 470,95 m ü.NN
C.7. Füllschema der Nutzungsschablone

- D.3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
D.3.1. Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_w,req = 30 dB aufweisen.
D.3.2. Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen im obersten Geschoss die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_w,req = 35 dB aufweisen.
D.3.3. Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster unzulässig.
D.3.4. Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.
D.3.5. Das resultierende Schalldämm-Maß R_w,req setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, der Rolllädenkästen, der Dachflächen, der Wohnraumlüftung etc. und muss um +3dB(A) erhöht werden, wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um +5dB(A) erhöht werden, wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).

- D.5.1.1. Auf unterbauten Flächen des Grundstücks
D.5.1.2. in Fahr- und Parkplatzflächen
D.5.2. Bäume und Sträucher zu pflanzen
D.5.3. Private (sondergenutzte) zu begrünende Fläche



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 a "An der Alexander-Pachmann-Straße"

Administrative information including contact details for Stadt Unterschleißheim, GOSSNER Planungsbüro GmbH, and planning details like date (21.06.2012) and scale (1:500).