



ÜBERSICHTSPLAN



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



TEL: 089/31009-0
FAX: 089/3103705

Stadt Unterschleißheim
85716 Unterschleißheim, Rathausplatz 1

PLANUNG
TEL: 08131/706222
FAX: 08131/706299

GOSSNER Planungsbüro GmbH
85221 Dachau - Pacellistraße 13

Zeile
BEREICHSCHE ARCHITECTEN
ARCHITECT
Handwritten signatures and stamps

| | | | |
|-----------------|-------------------------------------|--|---|
| LEISTUNGSPHASE | Bebauungsplan | PLANBEZEICHNUNG | Lageplan |
| PLANUNGSPHASE | Satzung | PLANINHALT | Plandarstellung |
| ÄNDERUNGEN | 09.11.2009 Aufstellungsbeschluss | 19.07.2010 - Einarbeitung der Behandlungsvorschläge der Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung | 11.07.2011 und 17.10.2011 - Einarbeitung der Behandlungsvorschläge der Stellungnahmen u. Anregungen aus der erneuten öff. Auslegung |
| GEZ. GOP | INDEX S01 | M = 1 : 500 | DATUM 21.06.2012 <small>PLOT DATUM 02.07.2012</small> |

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 Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 3 Bayerisches Natusschutzgesetz 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)

WA 1 allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, z.B. Quartier 1

B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B.2.1. GR 250 maximal zulässige Grundfläche, z.B. 250 m²

B.2.2. GF 910 maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 910 m²

B.2.3. III Zahl der Vollgeschosse: z.b. maximal 3 Vollgeschosse

B.2.4. WH 8,75 m höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 8,75 m

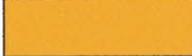
B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

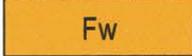
B.3.1.  Baulinie

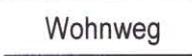
B.3.2.  Baugrenze

B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugGB)

B.4.1.  Straßenbegrenzungslinie

B.4.2.  öffentliche Verkehrsfläche

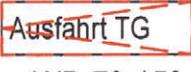
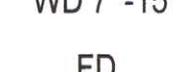
B.4.3.  öffentlicher Fußweg

B.4.4.  private Verkehrsfläche Wohnweg

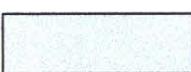
B.5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- B.5.1.  Straßenbegleitgrün
- B.5.2.  private zu begrünende Grünfläche; Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- B.5.3.  private zu begrünende Grünfläche; Mieter- / Eigentümergeärten
- 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°** Walmdach, Dachneigung z.B. von 7° bis 15°
- B.6.11. **FD** Flachdach
- B.6.12.  Firstrichtung
- B.6.13.  Maßfestsetzung in Meter
- B.6.14.  Kinderspielplatz nach DIN 18034, Altersgruppe I und II

C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1. **1754** Flurstücknummer, z.B. 1754
- C.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3.  Bestehendes Gebäude
- C.4.  Baum zu fällen
- C.5.  Baum zu erhalten außerhalb des Geltungsbereichs
- C.6. **OK SD +471.45**
 OK Schachtdeckel Kanal Straße = 470,95 m.ü.NN
- C.7.

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Quartier mit Nutzungsart | max. zul. Geschossfläche |
| max. zul. Grundfläche | |

 Füllschema der Nutzungsschablone

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

Die höchstzulässigen Grundflächen der Hauptgebäude (WA) sind wie folgt festgesetzt:

| | | |
|------|------|--------------------|
| WA 1 | max. | 250 m ² |
| WA 2 | max. | 215 m ² |
| WA 3 | max. | 290 m ² |
| WA 4 | max. | 290 m ² |
| WA 5 | max. | 280 m ² |
| WA 6 | max. | 587 m ² |
| WA 7 | max. | 280 m ² |
| WA 8 | max. | 215 m ² |

D.2.2 Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Überschreitung der in Ziffer D.2.1 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch die Flächen von Terrassen, Balkonen, Vordächern und Dachüberständen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von maximal 3.175 m² zulässig.

D.2.3 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitung der in Ziffer D.2.1 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter OK Gelände) unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundfläche von maximal 6.350 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Überschreitungen gemäß Punkt D.2.2 sind in diese Gesamt-Grundfläche einzurechnen.

D.2.4 Wandhöhe

Wandhöhen von OK Erdgeschoss-Fertigfußboden ($\pm 0,00$) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 4 BayBO) sowie Oberkante Attika bei den Flachdächern. Entsprechend der Geschossigkeit werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:

| | | | |
|--------------|------------|------|---------|
| WA Flachdach | bei II-FD | max. | 7,00 m |
| WA Flachdach | bei III-FD | max. | 9,80 m |
| WA Flachdach | bei IV-FD | max. | 12,60 m |
| WA Walmdach | bei III-WD | max. | 8,50 m |
| WA Walmdach | bei IV-WD | max. | 11,30 m |
| WA Walmdach | bei V-WD | max. | 14,10 m |

D.2.5. Vorbauten

Balkone und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Dies gilt auch für Balkone, die in ihrer Gesamtlänge 50% der Fassadenlänge der Gebäude unterschreiten und bis zu 2,50 m tief sind.

D.2.6. Abrücken Baukörper von Baulinie

Im Bereich der Erschließungstreppenhäuser entlang der Alexander-Pachmann-Straße ist ein Abrücken der Baukörper von der Baulinie bis zu einer Breite von 6,75 m und bis zu einer Tiefe von 0,75 m zulässig.

D.2.7. Terrassengeschosse

Das oberste Geschoss wird in den Hauptgebäuden als Terrassengeschoss ausgebildet. Die Außenwände werden gegenüber den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen der darunterliegenden Geschosse um 1,50 m zurückgesetzt. Im Bereich der Erschließungstreppenhäuser kann sich dieser Versatz bis zu einer Breite von 8,50 m auf eine Tiefe von 0,65 m reduzieren.

D.2.8. **Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:

1,5 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche bis zu 120 m²

2,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche ab 120 m²

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz als Tiefgaragenstellplatz nachzuweisen. Die weiteren Stellplätze können als offene Stellplätze ausgewiesen werden.

Offene Stellplätze dürfen nicht überdacht oder als Carport ausgeführt werden.

Die Tiefgaragenrampen sind zu überdachen, seitlich zu schließen und mit einer schallabsorbierenden Auskleidung zu versehen.

Rampenbauwerke sind an der Grundstücksgrenze auch abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, sofern sie an der Grundstücksgrenze eine Länge von 12,50 m, eine Grundfläche von 45 m² und eine mittlere Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

D.2.9. **Nebenanlagen**

Auf den unter B.5.2 festgesetzten Flächen sind außer den durch Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind in den unter B.5.3 festgesetzten Flächen (sondergenutzte Gartenanteile) mit Ausnahme von Einrichtungen für Kleintierhaltungen und Gewächshäuser zulässig. Je sondergenutztem Gartenanteil ist nur eine Nebenanlage wie ein freistehendes Gerätehaus/Pavillon/Kinderspielhaus zulässig. Grundfläche: maximal 5 m², Höhe maximal 2,30 m, Abstand zum angrenzenden sondergenutzten Gartenanteil: mindestens 1,0 m. Als Dachform sind nur Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 7°–15° zulässig. Sie sind farblich der Farbgebung des Haupthauses anzupassen.

D.3. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)**

D.3.1 Bei den mit Planzeichen **XXXXXXXX** gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen.

D.3.2 Bei den mit Planzeichen **XXXXXXXX** gekennzeichneten Fassaden müssen im obersten Geschoss die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen.

D.3.3 Bei den mit Planzeichen **XXXXXXXX** gekennzeichneten Fassaden sind für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig, die Außenflächen müssen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen. Sollte dies aus grundrissgestalterischen Gründen nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch verglaste Laubengänge, vorgelagerte Wintergärten oder dergleichen zu schützen. In Ausnahmefällen kann auch mit dem Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung, durch die der notwendige Luftwechsel innerhalb der Wohnung gewährleistet wird, auf die Überschreitung reagiert werden.

D.3.4 Bei den mit Planzeichen **XXXXXXXX** gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig, die Außenflächen müssen gemäß E-DIN 4109:2006 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen. In Ausnahmefällen kann auch mit dem Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung, durch die der notwendige Luftwechsel innerhalb der Wohnung gewährleistet wird, auf die Überschreitung reagiert werden.

D.3.5 Das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, der Rollladenkästen, der Dachflächen, der Wohnraumlüftung etc. und muss um
+ 3dB(A) erhöht werden, wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um
+ 5 dB(A) erhöht werden, wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).
Die notwendige Schalldämmung der einzelnen Bauteile ist gemäß Formel (7) nach VDI 2719:1987 zu berechnen.
Der Innenraumpegel der Wohnraumlüftung ist auf = 25 dB(A) zu begrenzen.

D.3.6 An der nordöstlichen 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:

| | |
|--------------|--------------------|
| WA 5 und 6 | max. 471,25 m.ü.NN |
| WA 2,4 und 7 | max. 471,50 m.ü.NN |
| WA 1,3 und 8 | max. 471,75 m.ü.NN |

D.4.2 Dachflächen

D.4.2.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdächer auszubilden.

Die Firstseite hat entlang der Längsseite der Gebäude zu verlaufen.

Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden, sowie die umlaufenden Flächen im obersten Geschoss der Hauptgebäude, sind als Flachdach auszubilden.

D.4.2.2 Walmdächer:

Dachneigung: 7° – 15°

Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang max. 0,60 m

Dachdeckung Ziegel bzw. Blechdeckung,

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

D.4.2.3 Flachdächer:

Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden im WA 5 und WA 6, sowie die umlaufenden Flächen im obersten Geschoss der Hauptgebäude sind als Flachdach auszubilden.

Flachdächer sind bezogen auf deren Gesamtfläche auf mindestens 60% der Dachfläche zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm durchwurzelbaren Substrataufbau. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind davon ausgenommen.

D.4.3 Erschließungsflächen und Stellplätze

Wasserundurchlässige Belagsflächen sind nur für die Haupteerschließungswege wie Wohnwege, Stellplatzerschließung sowie Tiefgaragenzufahrten auf dem Grundstück zulässig.

Feuerwehrezufahrten, Stellplätze und ähnliche Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen) herzustellen.

D.4.4 Einfriedungen

D.4.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung und als Stabgitterzäune zulässig. Die Höhe darf 1,00 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

D.4.4.2 Einfriedungen zu den Grünflächen unter B.5.2. und zwischen den sondergenutzten Gartenanteilen sind aus Naturholz mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäunen oder Maschendraht hinterpflanzt jeweils ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

D.4.4.3 Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu verwenden.

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

Die durchwurzelbare Substratstärke der jeweiligen Baumstandorte ist auf einer Mindestfläche von 10 m² mittels Bodenmodellierung oder baulicher Aufkantung auf 120 cm zu erhöhen.

D.5.1.2 in Fahr- und Parkplatzflächen

Die Mindestgröße der spartenfrei zu haltenden Baumgruben muss 12 m² betragen. Diese sind mit Baums substrat A (nicht tragfähig) gemäß ZTV-Vegtra-Mü (ZTV Vegetationstragschichten München) zu verfüllen. Die Mindestbreite der Baumgruben muss 3 m betragen. Kann dies nicht eingehalten werden, so ist dies über eine befahrbare Bauscheibe sicher zu stellen. Die Mindesttiefe in nicht unterbauten Bereichen muss 1,50 m betragen.

D.5.2 Bäume und Sträucher zu pflanzen

Bei den unter 5.1.1 und 5.1.2 genannten Baumstandorten sowie auf Grünflächen, die nicht in die Festsetzungen 5.1.1. und 5.1.2. fallen, sind geeignete Arten und deren Sorten aus der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter neuester Fassung (Arbeitskreis „Stadtbäume“ der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag) zu pflanzen.

Dazu gehören insbesondere folgende Arten:

Bäume 1. Wuchsordnung (großkronige Bäume):

| | |
|----------------------|--------------|
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde |

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume):

| | |
|----------------------------|-------------|
| Alnus x spaethii | Purpur-Erle |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Stadt-Linde |

Bäume 3. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume):

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Acer campestre -Elsrijk- | Kegel-Feldahorn |
| Malus 'Evereste' | Zierapfel 'Evereste' |
| Malus tschonoskii | Scharlach-Apfel |
| Tilia Cordata 'Rancho' | kleinkronige Winter-Linde |

Sträucher:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität aller Bäume: Sol., 5xv, mDb StU 25-30.

Mindestpflanzqualität aller Sträucher: 2xv, oB, H 60-100.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen. Eine zweijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

D.5.3 **Private (sondergenutzte) zu begrünende Fläche**

Des Weiteren sind die privaten (sondergenutzten) zu begrünenden Flächen als Rasenflächen, Strauch- oder Staudenpflanzungen auszubilden und mit einem Flächenanteil von 20% ebenfalls sowohl mit Arten des unter Punkt D.5.2 aufgeführten Pflanzmaterials als auch mit heimischen Obstgehölzen und Ziersträuchern zu bepflanzen.

D.5.4 **Tiefgaragenüberdeckung**

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen einschließlich konstruktivem TG-Deckenaufbau soweit unter Geländeniveau abzusenken, dass die Mindesthöhe für die durchwurzelbare Substratschicht 80 cm beträgt.

D.5.5 **Oberbodenschutz**

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

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. **Regenwassernutzung und -versickerung**

Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Wegen der geländenahe Grundwasserstände ist grundsätzlich eine oberirdische Versickerung über begrünte Flächen und Mulden vorzusehen. Ist eine unterirdische Versickerung unumgänglich, sind nur oberflächennahe Rigolen (ca. 1 m unter natürlichem Gelände) zulässig. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 verwiesen.

Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Bei unbeschichteten Metaldachanteilen von > 50 m² (Kupfer-, Zink- oder Bleigedeckt) ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben, sofern nicht eine Vorreinigung über die belebte Oberbodenzone erfolgt. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

E.2. **Grundwasserverhältnisse**

Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei höchsten Grundwasserständen (HHW) damit zu rechnen, dass Bauteile der Gebäude in das Grundwasser reichen. Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes München liegt das HHW bei ca. 0,70 m bis 1 m unter natürlicher Geländeoberkante. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

Bauteile der Gebäude, einschließlich der Tiefgarage, die in das Grundwasser reichen, sind bis auf ein Niveau von HHW +0,30 m auftriebssicher und wasserdicht, entsprechend den geltenden Vorschriften, auszuführen. In der Tiefgarage auftretendes Schlepp- bzw. Schmelzwasser kann aufgrund der geringen Mengen in Verdunstungsrinnen aufgefangen und ggf. ordnungsgemäß entsorgt werden.

- E.3. Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse 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.
- E.4. Trinkwasserversorgung**
Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf Art. 58 WHG hingewiesen.
- E.5. Trinkwasserleitungen**
Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zwischen Wasserleitungen und Baumpflanzungen muss mindestens 2,50 m betragen.
- E.6. Freiflächengestaltungsplan**
Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Planung ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.
- E.7. Baumbestand und Ersatzpflanzungen**
Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand, sowie die Ersatzpflanzungen, sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.
- E.8. Nutzung regenerativer Energien**
Das Planungsgebiet ist in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarwärme, Photovoltaik, Energiegewinnung aus Kraft-Wärmekopplung und Erdwärme) vorgesehen.
Die Stadt Unterschleißheim verfolgt dabei den Ausbau des örtlichen Geothermienetzes (Erdwärme) als klimapolitisches Ziel. Nähere Bestimmungen zum Anschluss an das Versorgungsnetz der Geothermie werden von der Stadt durch Aufstellung einer Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang gem. Art 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in Verbindung mit § 16 des EEWärmeG geregelt.
- E.9. Verwendung PVC-freier Materialien**
Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.
- E.10. Bewertung Artenschutz**
Auf dem Planungsgebiet befindet sich Gebäudebestand sowie Gehölzbestand. Ein Großteil des Gehölzbestandes, insbesondere an den Grundstücksgrenzen, kann erhalten werden. Nicht erhaltbarer Gehölzbestand wird durch umfangreiche Neupflanzungen ersetzt. Aufgrund der Nutzung des Gebietes und der Siedlungsumgebung wird nicht davon ausgegangen, dass auf der Fläche nach FFH-RL geschützte Arten, sowie nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten vorkommen. Durch den teilweisen Erhalt des Gehölzbestandes bleiben zudem auch mögliche Bruthöhlen und Nistplätze weiter erhalten.
Genauere Angaben sind in dem Bericht zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange vom Büro Schwaiger und Burbach vom 06.04.2011 enthalten, der auch der Begründung dieses Bebauungsplans mit beigelegt wird.

E.11. **Bodenfunde**

Im Planungsgebiet werden wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler vermutet. Aufgrund der gesetzlich verankerten Vorgehensweise muss vor Beginn der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG der Oberbodenabtrag beim Landesamt für Denkmalpflege angezeigt und entsprechende Grabungen koordiniert werden.

Grundsätzlich sind Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

E.12. **Sonstiges**

Die schalltechnische Untersuchung 296-2010 Bericht 01 vom 05.02.2010, die Anlage 2-2 Zugzahlen sowie die schalltechnische Untersuchung 296-2011 SU Stellungnahme Parkplatz vom 07.10.2011 des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH werden der Begründung dieses Bebauungsplanes mit beigefügt.

Der Baumbestandsplan des Vermessungsbüros Karner Ingenieure GmbH vom 21.01.2011 wird der Begründung dieses Bebauungsplanes mit beigefügt.

F) Verfahrenshinweise

F.1 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.7.10 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.5.11 bis 24.6.11 durchgeführt.

Unterschleißheim, den 22.6.2012


Rolf Zeitler
1. Bürgermeister



F.2 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.7.11 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.8.11 bis 20.9.11 durchgeführt.

Unterschleißheim, den 22.6.2012

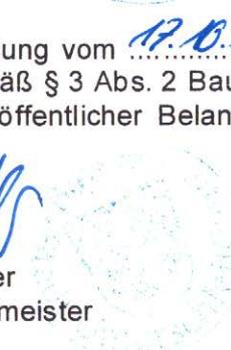

Rolf Zeitler
1. Bürgermeister



F.3 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.10.11 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.10.11 bis 15.11.11 durchgeführt.

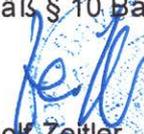
Unterschleißheim, den 22.6.2012


Rolf Zeitler
1. Bürgermeister



F.4 Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 21.6.12 den Bebauungsplan Nr. 36 a gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 22.6.2012


Rolf Zeitler
1. Bürgermeister



F.5 Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.12 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.11 in Kraft.

Unterschleißheim, den 29.6.2012


Rolf Zeitler
1. Bürgermeister

