

Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen zur Gliederung der Fassaden mindestens zwei Rücksprünge mit einer

vorgeschlagene Form der Baukörper zu entfernendens Gebäude

Grundstücksgrenze aufzuhebende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 1123/2 Topographie Abgrenzung

vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

vorgeschlagener Standort für Bäume **——** angrenzender Bebauungsplan orgeschlagene Straßenplanung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche A. 6.2

Fahrspur mit Richtungsanzeige innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2 Fahrbahnteiler mit Querungsinsel innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6 Fahrspurkennzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2 Vermaßungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2

Fuß- und Radwegequerung innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2 Fuß- und Radweg innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2 Beschriftung innerhalb der Straßenverkehrsfläche A.6.2 Radweg Fahrbahn Busbucht

Sichtdreieck

▼ 479.0 Höhenangabe innerhalb der Straßenverkehrsflächen A 6.2 und A 6.4

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Gartenbaubetriebe

Allgemeines Wohngebiet .1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 dürfen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf geeignet sind. Darüber hinaus sind die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. Ziffer D.1.1 bleibt davon unberührt. .3 Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 umfasst neben den Flächen hinter der Straßenbegrenzungslinie auch den mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereich "St 1".

Sondergebiet Pflege

2.1 Das Sondergebiet SO Pflege dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes mit einer Ausbildungseinrichtung. 2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Wohnnutzungen die für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf geeignet

Ausbildungsstätten für Berufe aus dem Bereich Gesundheit und Pflege Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> Mitarbeiterwohnen Gastronomieeinrichtungen Räume für freie Berufe

Stellplätze, Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen 3.1 Das Sondergebiet SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen dient der

Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen. .2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein

Einzelhandelsbetriebe aus dem Sortimentsbereich Lebensmittel beschränkt auf das Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² je Betrieb beschränkt auf das Erdgeschoss

Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wie z.B. Banken, Frisörläden, Schusterläden, Reinigungen etc. Nicht störende Gewerbebetriebe aller Art Räume für freie Berufe

Vereinsnutzungen Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche

Zugehörige Stellplätze, Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen 3.3 Das Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen umfasst neben den Flächen hinter der Straßenbegrenzungslinie auch den mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereich "St 2".

Sondergebiet Gaststätte

4.1 Das Sondergebiet SO Gaststätte dient der Unterbringung einer Gaststätte. 4.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein

Gaststätten mit einer Gastraumfläche von insgesamt bis zu 600 m<sup>2</sup> Gastgarten mit einer Fläche von insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Vereinsheim mit Veranstaltungsräumen Umkleidekabinen mit Duschräumen

Zugehörige Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber

Gemeinbedarf und Flächen für Sportanlagen 5.1 Die Gemeinbedarfsfläche Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben einschließlich der ihnen zugehörenden Stellplätze und Nebenanlagen. 5.2 Die Flächen für Sportanlagen Sportpark und Betriebshof dienen der Unterbringung einer Hockeyhalle, Sportplätzen und zugehörigen

6.1 Im Sondergebiet Gaststätte darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Nebeneinrichtungen sowie einem Betriebshof.

bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, der Gemeinbedarfsfläche Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben und im Sondergebiet Pflege darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. .3 Im SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen sowie in den Allgemeinen

Wohngebieten WA 3 und WA 5 darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

6.4 Im WA 4 darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

7.1 Im WA 4 sind entlang der zur Neuen Verbindungsstraße orientierten Baugrenze Mindestlänge von 5 m und einer Mindesttiefe von 1 m herzustellen. 7.2 Im Sondergebiet Pflege sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4

Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, dem

7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Standplätze für

5 Mülltonnenhäuser sind im WA 1 und WA 2 bis zu einer Größe von 25 m² für

Größe von max. 5 m² für Einzel- oder Doppelhäuser auch außerhalb der

7.6 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der

Mehrgeschosswohnungsbau oder Gemeinschaftsmülltonnenhäuser und einer

überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,

den Flächen für Nebenanlagen sowie den Flächen für Tiefgaragen zulässig.

7.8 Tiefgaragenausfahrten sind ausgenommen im WA 1 und WA 2 in die Gebäude

zu integrieren. Sie sind im gesamten Planungsgebiet so anzulegen, dass eine

7.9 Im WA 1 und WA 2 dürfen die Bauräume durch mit dem Gebäude verbundene

8.1 Im WA 2, WA 4, WA 5, SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen sowie auf der

8.2 Im WA 1, WA 3, und SO Pflege, SO Gaststätte, Fläche für Sportanlagen

Sicherheitsaufgaben beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf die

Sportpark mit Betriebshof sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf Behörden und

Organisationen mit Sicherheitsaufgaben beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf die Höhenkote 478,0 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der

8.4 Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten um bis

8.3 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Wandhöhe der

8.5 Im SO Pflege und im WA 3 dürfen die festgesetzten Wandhöhen durch

Einrichtungen zum Schallschutz um bis zu 2 m überschritten werden

9.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen

9.2 Technische Dachaufbauten und Einrichtungen zum Schallschutz müssen um

2.3 Technische Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz

im Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen und im Sondergebiet

Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung der

0.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Größe vor

insgesamt 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

10.2 Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende

und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen

ausgenommen sind im WA 3, WA 4 und SO Pflege Abgrabungen zur Belichtung

von Untergeschossen mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m gemessen ab der

Straßenbegrenzungslinien einhalten und mit den Belangen der Grünordnung

1.2 Lichtschächte sind auch in untergeordnetem Umfang mit einer maximalen Tiefe

12.1 An den Fassaden von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entlang der

gem. Planzeichen A.8.8, A.8.9 und A.8.10 gekennzeichneten Bereiche der

Baugrenzen und Baulinien ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung

der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt

des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

Bereiche der Baugrenzen und Baulinien ist die Anordnung von zu öffnenden

4109 nicht zulässig. Mit entsprechender Grundrissorganisation ist darauf so zu

schallabgewandten Seite orientiert sind. In begründeten Einzelfällen sind

Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, Schallschutzloggien, verglaste

Fenstern ein Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche in Höhe von

59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA/SO Pflege und

2.3 Bei allen Schlafräumen an den Fassaden entlang der gem. Planzeichen A.8.8,

A.8.9, A.8.10 und A.8.11 gekennzeichneten Bereiche der Baugrenzen und

Baulinien ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch

erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach D.12.1 darf dadurch in

schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die

Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B. besondere

Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird,

Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche

dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten

12.4 An den Fassaden entlang der gem. Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten

- 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im SO Einzelhandel, Wohnen und

2.5 An den Fassaden entlang der gem. Planzeichen A.8.11 gekennzeichneten

Bereiche der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 7 m ü. Geländeoberkante

6.1(g) TAS Lärm uneingeschränkt möglich. Oberhalb von 7 m ü. GOK sind

(GOK) die Nutzung "Pflege" im Sinne der Einhaltung der Immissionsrichtwerte

denen wohnähnliche Nutzung stattfindet und

stationäre Pflegeeinrichtungen liegen,

Bereiche der Baugrenzen und Baulinien ist die Anordnung von zu öffnenden

Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig.

Ausnahmen sind möglich, wenn 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters ein

55 dB(A) tags und 40 db(A) nachts im WA und SO Pflege an Fassaden, an

45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts im SO Pflege an Fassaden, an denen

Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen

64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im SO Einzelhandel, Gewerbe und

57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts für stationäre Pflegeeinrichtungen

Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN

2.2 An den Fassaden entlang der gem. Planzeichen A.8.8 gekennzeichneten

reagieren, so dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsäume zur

Ausnahmen möglich, wenn durch vorgesetzte, teilgeschlossene

von 1,0 m, einer maximalen Länge von 5 m je Lichtschacht und beschränkt auf

maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge ausschließlich innerhalb der

aufgehenden Wand und einer maximalen Gesamtbreite von 10 m je

Fassadenlänge, wenn Sie einen Mindestabstand von 5 m zu den

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gasstätte und auf der Fläche für Sportanlagen einen Anteil von 30 % der

Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet Pflege einen Anteil von 15 %, und

das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3 m, von der Dachtraufe

zu umfassen. Sie dürfen in den allgemeinen Wohngebieten, auf der

Fläche für Gemeinbedarf Behörden und Organisationen mit

Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen

sowie je Bauraum Nebenanlagen im Umfang von 8 m².

bewegliche Abfallbehälter einzuhausen.

ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden.

Höhenkote 479,0 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt).

Baugrenzen zulässig.

Höhenentwicklung

zu 3 m überschritten werden.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

über der Dachkante sind nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen, Lichtschächte

1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Hiervon

Neigung von 5° zulässig.

zurückgesetzt sein.

Sonnenenergie.

vertretbar sind.

nicht überschritten wird.

Fenstern nicht überschritten wird.

Beurteilungspegel von

Gewerbe,

nicht überschritten werden.

Maßnahmen nach D.12.4 zu ergreifen.

10 Werbeanlagen

Aufenthalt von Personen dienende Anlagen, Fahrradabstellplätze, Spielplätze

2.7 Zur Abschirmung der Verkehrs- und Gewerbegeräusche ist im WA 5 und SO und WA 5 sowie im Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, sind Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen eine Abschirmeinrichtung gemäß dem Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO in die Gebäude zu Planzeichen A.8.12 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R'w≥20 dB und einer Mindesthöhe von 4,0 m ü. GOK zu errichten. Bei Unterbrechung der integrieren. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, dem Aufenthalt von Personen dienende Anlagen, Spielplätze sowie Fahrradabstellplätze. Wand für Fußgänger ist eine Uberlappung von mindestens 3 m notwendig, der Abstand zwischen den sich überlappenden Wandteilen darf maximal 3 m '.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind im WA 1, WA 2, auf der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche für Sportanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen für 12.8 Zur Abschirmung der Verkehrs- und Gewerbegeräusche im

> Bebauungsplangebiet ist zwischen den Gebäuden auf der GB Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben und im WA 5 sowie WA 5 und SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen eine Abschirmeinrichtung gemäß dem Planzeichen A.8.12 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R'w≥20 dB und einer Mindesthöhe der Wandoberkante von 12,0 m ü. GOK im Bereich zwischen den Gebäuden auf der GB Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben und WA 5, bzw. 15 m zwischen den Gebäuden im WA 5 und SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen zu errichten. Es kann eine Durchfahrtsmöglichkeit mit einer Höhe von maximal 4,5 m ü. GOK frei gelassen

12.6 Zur Abschirmung der Geräusche des Parkplatzes aus dem GB Behörden und

Organisationen mit Sicherheitsaufgaben ist eine Abschirmeinrichtung gem.

dem Planzeichen A.8.12 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R'w≥20

dB und einer Mindesthöhe der Wandoberkante von 3,0 m ü. GOK zu errichten.

12.9 Zur Abschirmung lärmintensiver Sportanlagen wie Sommerstockbahnen oder Inlinehockeyanlagen ist eine Mindestwandhöhe von 2,5 m über GOK und eine schalldämpfende Verkleidung auf der Innenseite mit einem Absorbtionskoeffizienten f > 0.6 bei einer Mittenfrequenz f = 500 Hz notwendig. Solche Anlagen sind in Richtung Ost, Süd und West mit der Lärmschutzeinrichtung zu versehen.

2.10Die Decken und Seitenwände der Einfahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen (Absorbtionsgrad alpha ≥ 0,60 bei 500 Hz). Garagentore müssen, dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Lärmentwicklung in der Nachbarschaft kommt. Die Abdeckungen der Regenwasserablaufrinnen vor den Tiefgaragenein- und ausfahrten sind kraftschlüssig auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).

12.11 Für die Bezugsfreigabe der südlich der Planstraße B gelegenen Baufelder des WA 2 ist die Bebauung der Fläche für Gemeinbedarf Behörden und Organisationen für Sicherheitsaufgaben und des WA 5 zumindest im Rohbau zu errichten. Ohne Errichtung der Gebäude auf der Fläche für Gemeinbedarf Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben und im WA 5 ist nur eine Bezugsfreigabe im WA 2 nördlich der Planstraße B zulässig. Alternativ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, um den abschirmenden Charakter der geplanten Gebäude zu ersetzen.

2.12Ohne Errichtung der Gebäude im SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, WA 4 und SO Pflege sind an allen Ostfassaden sowie den Nord- und Südfassaden Maßnahmen gem. D.12.3 zu ergreifen.

13.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich im Plangebiet nach den gesetzlichen Vorgaben in ihrer jeweils geltenden Fassung (Art. 47 Abs. 2 S. 1

13 Stellplätze und Tiefgaragen

BayBO i.V.m der Garagen- und Stellplatzverordnung). 3.2 Im Plangebiet kann der in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegte Stellplatzschlüssel ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Umsetzung von mobilitätsbezogenen Kompensationsmaßnahmen eines Mobilitätskonzepts zu einer dauerhaften und objektiv belegbaren Verringerung des zu

erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs führt. 3.3 Die Be- und Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die Gebäude integriert über Dach zu führen

14.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben

den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. 14.2 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

14.3 Bei Pflanzungen von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:

für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m): 20-25 cm für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m): 20-25 cm für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10- 20 m): 18-20 cm

für kleine Bäume (Endwuchshöhe bis 10 m): 16-18 cm Stammumfang Obstbäume, Hochstamm, Stammhöhe 1,80 m, 10-12 Stammumfang Es sind grundsätzlich standortgerechte Baumarten zu verwenden.

4.4 Offene Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau und Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen und auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei ist für je 3 Pkw-Stellplätze ein großer standortgerechter Baum zu pflanzen. 4.5 Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine

funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist. 4.6 Alle Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächer bis 15° Dachneigung auf Gebäuden sowie alle Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächer bis 15° Dachneigung auf Nebenanlagen ab einer Größe von 100 m² sind als Retentionsdach auszubilden und zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und bei Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, die flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen

Anlage zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist) erfolgt. 14.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind offene Einfriedungen ausschließlich zur Umgrenzung von Spielflächen

4.8 Für Privatgärten sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken und sockellose offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m, für Spielflächen von maximal 1,5 m zulässig. Für die Freispielfläche der Kindertageseinrichtung sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken und freiwachsende Hecken ohne Höhenbeschränkung und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. 4.9 Für die Gemeinbedarfsfläche Behörden und Organisationen mit

Sicherheitsaufgaben ist aus Sicherheitsgründen eine offene Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 4.10 Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit

zur Abgrenzung von Privatgärten

von mindestens 10 cm herzustellen. 15 Grünordnung Tiefgaragen

15.1 Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Tiefgaragenzufahrten und Zuwegungen sowie sonstigen notwendigen Belagsflächen um mindestens 80 cm unter das Geländeniveau abzusenken und für zu begrünende Flächen ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

5.2 Bei Pflanzung von kleinen und mittelgroßen Bäumen auf Gemeinschaftstiefgaragen ist in diesen Bereichen pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² eine Überdeckung von mindestens 1,0 m mit fachgerechtem Bodenaufbau herzustellen.

6 Grünordnung Allgemeine Wohngebiete 16.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist pro angefangene 300 m², im WA 3 und WA 5 pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind mindestens 50% große oder mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.

Grünordnung Sondergebiete .1 Im SO Pflege ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche (ohne Stellplatzflächen entlang der Kreuzstraße) mindestens ein kleiner standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind jedoch max. 50% Obstbäume zu pflanzen. 7.2 Im SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (ohne Stellplatzflächen entlang der Kreuzstraße) mindestens

ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. 7.3 Im SO Gaststätte ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (ohne Stellplatzflächen) mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechte Laubbaum zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf das Soll angerechnet werden, wenn er den Anforderungen entspricht und dauerhaft erhalten werden kann.

B Grünordnung Gemeinbedarfsflächen 18.1 In der GB Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche (ohne Stellplatzflächen entlang der Kreuzstraße) mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9 Grünordnung öffentliche Grünflächen 9.1 Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit untergeordneten Wegen auszustatten, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen und zu gestalten.

P.2 Die im zentralen Bereich festgesetzte öffentliche Grünflächen ist in Teilbereichen, die mindestens 50% der Fläche umfassen, zu begrünen und zu bepflanzen. Im Bereich der gesamten Fläche sind insgesamt mindestens 25 große oder mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind jedoch mindestens 50% große Laubbäume zu pflanzen.

P.3 Die lineare öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Planungsgebietes is unter Berücksichtigung des Wurzelschutzbereichs angrenzender Baum- und Gehölzbestandes als begrünte Versickerungsmulde mit einem begleitenden maximal 3 m breiten Weg anzulegen. Der Weg ist in wassergebundener Bauweise zu erstellen. Wegbegleitend sind standortgerechte mittelgroße Laubbäume und Obstgehölze zu pflanzen. 19.4 In der zentralen öffentlichen Grünfläche sind Anlagen gem. § 14 Abs. 2

BauNVO zulässig.

O Grünordnung Verkehrsflächen 20.1 Die Regelbreite der Baumgräben innerhalb der gem. Planzeichen festgesetzten

öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 2,5 m. 20.2 Entlang der Neuen Verbindungsstraße sind im Bereich des WA 3 aus je einer Baumart im Regelabstand von 10 m mindestens einreihig 11 Bäume zu pflanzen.

21 Grünordnung Fläche für Wald 21.1 Auf Flur-Nr. 1088/11 sind vorhandene Versiegelungen zu entfernen, die entstandenen Freiflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen aufzuforsten und die gesamte Fläche als naturnaher Waldbestand mit

Saumstrukturen zu entwickeln.

Grünordnung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Die SPE-Fläche ist als strukturreicher Biotopkomplex unter anderem bestehend

aus Mager- und Trockenstandorten mit hoher Artenvielfalt herzustellen und zu entwickeln. Eine extensive Erschließung ist zulässig. 22.2 Für den Versickerungsbereich innerhalb der SPE-Fäche ist eine natürliche Abdichtung (z.B. Lehm) vorzusehen

23 Artenschutz

23.1 Für die-Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

3.2 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30 % Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o.g. Leitfaden

durchgeführt werden. 24.3 Zum Lebensraumausgleich für heckenbrütende Vogelarten ist eine vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) umzusetzen. Die Maßnahme ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1102/3 gemäß den Vorgaben des Herstellungs- und Entwicklungskonzeptes – Plan 4 umzusetzen.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

23.1 Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind anteilig im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Biotopfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs sowie auf externen Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die externen Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Unterschleißheim auf den Flurstücken Flrn. 1232, 1231 und 865. Das für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erstellte Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept ist Teil des Bebauungsplanes.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH

Anbauverbotszone gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen permanente bauliche Anlagen wie auch Werbeoder Hinweisschilder an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

F. HINWEISE DURCH TEXT

Verhältnis zu kommunalen Satzungen Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

Artenschutz und Naturschutz

2.1 Zum Schutz vor Verletzung und Tötung von Brutvögeln soll eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Gebüsche) sowie die Mahd der Sukzessionsfläche in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Von den genannten Zeiten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgestellt wurde, dass sich in den entsprechenden

**VERFAHRENSVERMERKE** 

öffentlich ausgelegt.

Satzung beschlossen.

. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2022 hat in

BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ......wurden die

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom .......wurde mit der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...... bis .......

Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als

(Siegel)

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

der Zeit vom 20.05.22 bis 01.07.2022 stattgefunden,

...... bis ...... beteiligt.

Zeit vom 20.05.22 bis 01.07.2022 stattgefunden.

Unterschleißheim, den .....

Christoph Böck - Erster Bürgermeister

Unterschleißheim, den .....

Christoph Böck - Erster Bürgermeister

Gehölzbeständen keine besetzten Brutplätze von Vögeln befinden. 2.2 Um Schäden an erhaltenswerten Gehölzen zu vermeiden und die Standsicherheit der Bäume zu gewährleisten, ist ein ausreichender Abstand zu Bäumen und deren Kronentraufbereich freizuhalten. Der Schutz angrenzender bzw. zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen soll durch

entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege erfolgen. 3 Zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten soll auf Bauarbeiten in den Dämmerungs- und Nachtzeiten in der Zeit vom 1. April bis 31. August (Baubeginn frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang und Ende spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang) verzichtet werden. Ebenso ist der Einsatz von lärm- und erschütterungserzeugenden Gerätschaften und Bauarbeiten

während der Bauphase an diese Uhrzeiten zu binden.

Grundwasser

3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4.1 Der Oberboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

Christoph Böck - Erster Bürgermeister 5.1 Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4-Richtlinien für die 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz

Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Vegetationstragschichten sind zu beachten. Unterschleißheim, den ..... Es wird empfohlen bei Baumpflanzungen in Baumgräben entlang von Verkehrsflächen den Wurzelraum unter angrenzende Fahrrad- und Fußwege mittels Wurzelkammersystem zu erweitern, um die Langlebigkeit der gepflanzten Bäume zu sichern.

Große Bäume (1. Wuchsordnung): Acer platanoides

Baumschutz

Liriodendron tulipifera Tulpenbaum Zerr-Eiche Quercus cerris Quercus robur Stiel-Eiche Winter-Linde Tilia cordata

Mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung): Acer campestre Feld-Ahorn Hainbuche Carpinus betulus Gleditschie Gleditsia triacanthos

Amerikanischer Amberbaum Liquidambar styraciflua Prunus avium Speierling Sorbus domestica Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Kleine Bäume (3. Wuchsordnung): Kegel-Feld-Ahorn "Elsrijk" Acer campestre "Elsrijk" Acer monspessulanum Dreilappiger Ahorn Amelanchier arborea "Robin Hill" baumartige Felsenbirne "Robin Hill" Carpinus betulus "Fastigiata" Pyramiden-Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Apfeldorn Crataegus lavallei Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna

> Sorbus aria Sorbus torminalis

Standortgerechte Obstbäume in Sorten

Fraxinus ornus

Malus sylvestris

1 Die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz sowie entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind spätestens auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. 7.2 Die Lärmemissionen der Kindertagesstätte im WA 5 sind zu dulden.

Altlasten

8.1 Bei der Herstellung von Nutzungsoberflächen ist darauf zu achten, dass die oberen 10 cm im Bereich der Freizeitflächen bzw. die oberen 35 cm im geplanten Wohngebiet aus unbelastetem Material hergestellt werden. Entsprechende Nachweise sind dem Landratsamt München bei der Baugenehmigung vorzulegen.

Blumen-Esche

Wild-Apfel

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 10 Entwässerung

10.1 Die Entwässerung der Einmündungsfläche der Neuen Erschließungsstraße auf

die St. 2053 muss gem. Art. 9 Abs. 1 BayStrWg durch entwässerungstechnische

Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Str. 2053

11 Kabelschutz .1 Telekommunikationsanlagen der Telekom sind bei der Bauausführung zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckung nicht verringert werden .2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene

Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

.1 Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit von Kraftfahrer:innen nicht gestört

13 Sichtdreiecke

2 Werbeanlagen

13.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung dargestellten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Gesetzliche Grundlage ist Art. 26

14.1 Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Stadt Unterschleißheim zur Einsicht



BEBAUUNGSPLAN NR. 162 "Mehrgenerationencampus Lohhof Süd" Flurnummer 1078(t), 1088/11, 1122, 1122/1, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4, 1124, 1126, 1126/2, 1127/1(t), 1127/3, 1127/4, 1127/5, 1144

Stand 20.03.2023 Der Bebauungsplan besteht aus: - Planzeichnung Bebauungsplan M 1:1000 - Planzeichnung Staatsstraße Strassenquerschnitte M 1:200 Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 20.05.202 Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 01.07.2022 Entwurf
Auslegungsbeschluss Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauG Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Pläne sind zur Maßentnahme geeignet

Satzungsbeschluss DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH Dr. Schober - Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH Kammerhof 6 Nymphenburger Straße 29 853554 Freising 80335 München