

### ZEICHENERKLÄRUNG

1	Planzeichen für Festsetzungen
1.1	Art der Nutzung
1.1.1	MU Urbanes Gebiet
1.2	Maß der Nutzung
1.2.1	OK Alt z.B. 478,35 m ü. NN Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null, Bezugspunkt ist Oberkante Altfa Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Verkehrsflächen mit der Gebäudeaußenwand gemessen.
1.2.2	GR § 19.2 maximal z.B. 3.850 m² Grundfläche gemäß § 19, Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß
1.2.3	GF maximal z.B. 8.315 m² Geschossfläche als Höchstmaß
1.2.4	E Maximal ein Gesch. (= Erdgeschoss) zulässig
1.2.5	E+ z.B. IV Maximal ein Gesch. (= Erdgeschoss) und vier Obergeschosse zulässig
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen
1.3.1	Baufläche
1.3.2	Baugrenze
1.3.3	Baugrenze im Erdgeschoss, unterhalb der in den Obergeschossen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen
1.3.4	Erdgeschosige Durchgänge und Durchfahrten Lichte Durchfahrhöhe mindestens 4,00 m über OK Verkehrsfläche
1.3.5	Teilweise begrenzte Treppenanlage von EG ins OG
1.3.6	Sichtschuttfunktionen in Grünflächen mit Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über Normal-Null OK Wand z.B. 477,40 m ü. NN

### ZEICHENERKLÄRUNG

1.4	Verkehrsflächen
1.4.1	Strassenbegrenzungslinie (Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen)
1.4.2	z.B. Fahrbahn Öffentliche Verkehrsfläche mit Benennung der Funktion
1.4.3	z.B. Fußweg Eigenheimweg / Private Verkehrsfläche mit uneingeschränkter öffentlicher Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkter Befahrbarkeit mit Rettungs-, Vor- und Entsorgungsfahrzeugen
1.4.4	z.B. Fußweg Eigenheimweg / Sonstige private Verkehrsfläche
1.4.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb der privaten Verkehrsflächen
1.4.6	Stiege für den Fußgängerverkehr auf der Ebene des 1.OG Lichte Durchfahrhöhe mindestens 4,00 m über OK Verkehrsfläche
1.4.7	z.B. 3 Stp Plw Oberirdische, offene Stützfläche für Plw und Fahrbahn in der der öffentlichen Verkehrsfläche mit Angabe der jeweiligen Anzahl
1.4.8	Ein- bzw. Ausfahrt / Private Verkehrsfläche
1.4.9	Ein- bzw. Ausfahrt / Tiefgaragen
1.4.10	FW Feuerwehrafahrt

Anmerkung zur Darstellung:  
Die Linie zur Darstellung der Umgrenzung der Flächen für unterirdische Nebenanlagen (Planzeichen 1.5.3) ist wegen der besseren Erkennbarkeit neben die Linie zur Darstellung der Baugrenzen (Planzeichen 1.3.2) gesetzt. In der baulichen Realisierung dürfen beiden Linien bzw. Gebäudebesetzen übereinander liegen.

1.5.2	Baugrenze
1.5.3	Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen

### ZEICHENERKLÄRUNG

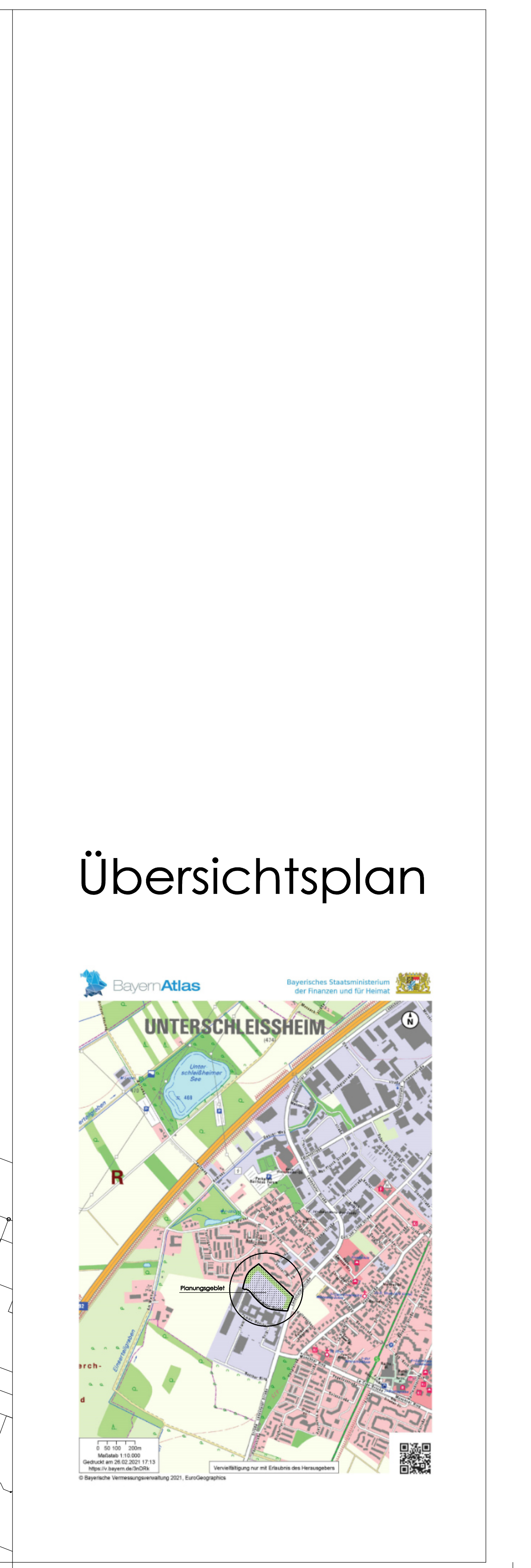
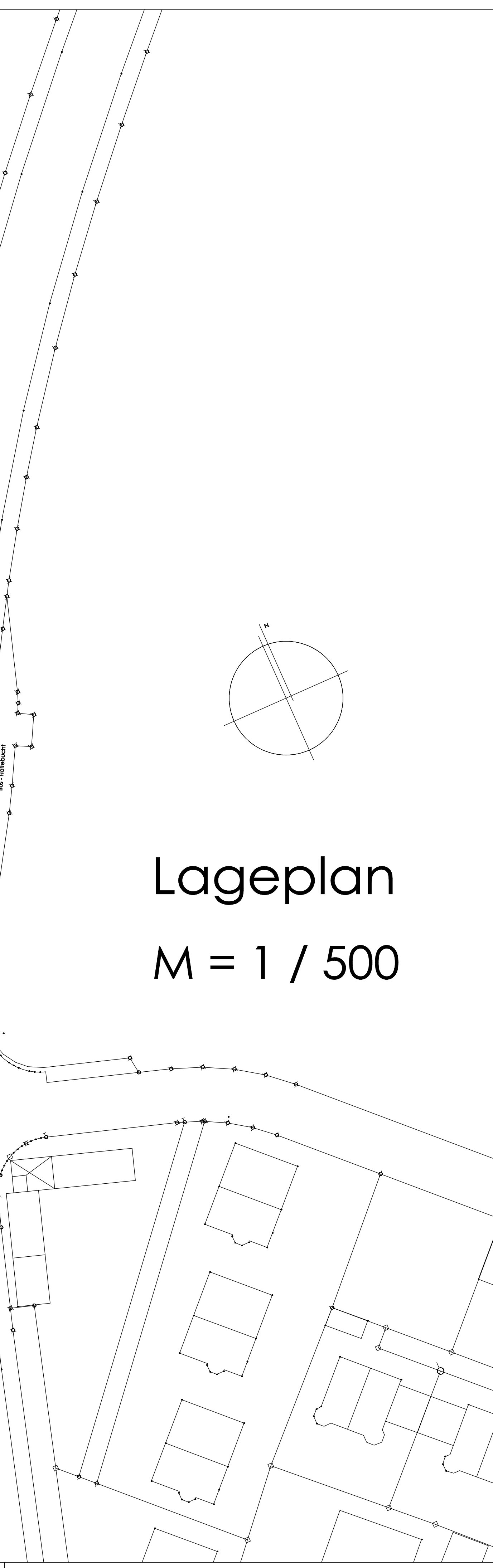
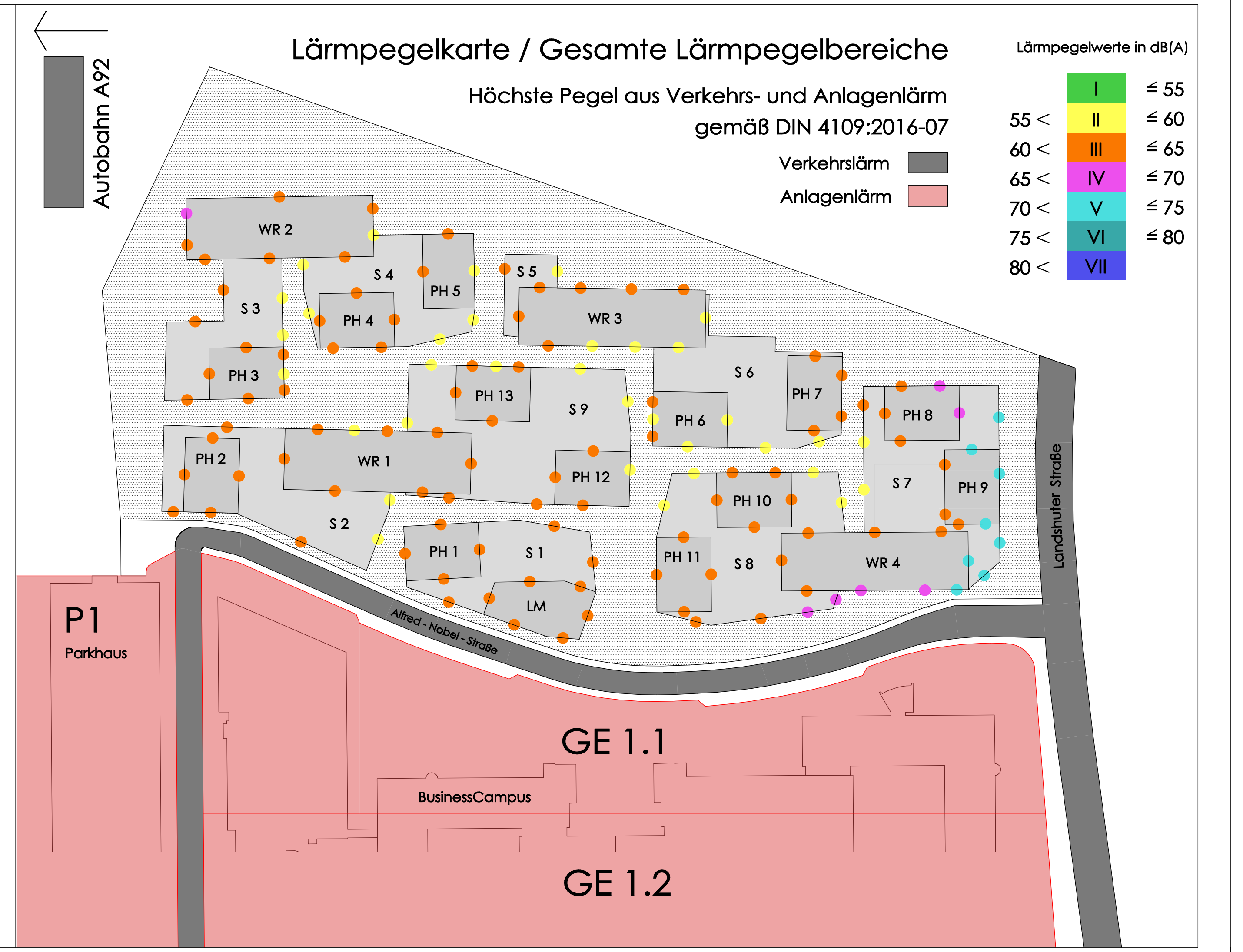
1.5	Sonstige Planzeichen
1.5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.5.2	Abgrenzung von unterschiedlichen Arten der Nutzung
1.5.3	NAu Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen
1.5.4	VG Umgrenzung von Flächen für Gasversorgungsanlagen
1.5.5	VG Umgrenzung von Flächen für Stromversorgungsanlagen
1.5.6	Benennung in Metern als Mindest- bzw. Höchstmaß
1.5.7	LSW Lärmschutzwand (erforderliche Höhe jeweils gemäß Ziffer 2.3.3 der Festsetzungen durch Text)
1.5.8	Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Nachtgebieten für die Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 44 dB(A) der Verkehrserschütterung (14, BmSchV) vorliegt
1.5.9	Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Nachtgebieten für die Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 34 dB(A) der Verkehrserschütterung (14, BmSchV) vorliegt
1.5.10	TA mind. z.B. 0,28 H Bereiche, in denen eine abweichende Teile der Abstandflächen (Abkürzung: TA) zulässig ist, mit Angabe des jeweils erforderlichen Mindestmaßes in Metern für die Teile der Abstandflächen (Abkürzung: TA) zulässig ist, mit Angabe des jeweils erforderlichen Mindestmaßes in Metern für die Teile der Abstandflächen
1.5.11	TA mind. z.B. 1,45 m Bereiche, in denen eine Unterschreitung der Mindesttiefe der Abstandflächen (Abkürzung: TA) zulässig ist, mit Angabe des jeweils erforderlichen Mindestmaßes in Metern für die Teile der Abstandflächen
1.5.12	Multifunktionale private Freifläche (Zulässige Nutzungen gemäß Ziffer 5.1.0 der Festsetzungen durch Text)

### ZEICHENERKLÄRUNG

1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.1	Zu erhaltender Gehölzbestand (bestehende 'Baumhecke')
1.6.2	Grünfläche mit zu pflanzenden fächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung (geplante 'Baumhecke')
1.6.3	Offene Grünfläche, Erbauung nur bei Kinderlagestätten zulässig
1.6.4	DDGG Dachgartenfläche auf eingeschossigem Baukörper Ausführung gemäß Ziffer 10.5.0 der Festsetzungen durch Text
1.6.5	KRD Klimaaktive, regengrückhaltende Dachbegrenzung Ausführung gemäß Ziffer 10.7.0 der Festsetzungen durch Text
1.6.6	ED Esterne, regengrückhaltende Dachbegrenzung Ausführung gemäß Ziffer 10.8.0 der Festsetzungen durch Text
1.6.7	Zu erhaltender Baum
1.6.8	Zu pflanzender Baum (Standort ist von Leitungen freizuhalten)

### ZEICHENERKLÄRUNG

2	Planzeichen für Hinweise
2.1	Vorschlag zur Aufhebung von bestehenden Grundstücksgrenzen
2.2	z.B. 474,10 NN Geplante Fertighöhe der Verkehrsfläche in Metern über Normal-Null Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Verkehrsfläche mit der Außenkante der Gebäudeaußenwand
2.3	Geplante Lage der nur bei Kinderlagestätten zulässigen Einfriedungen
3	Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen
3.1	Bestehende Grundstücksgrenze
3.2	Bestehende Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe
3.3	z.B. 473,30 NN Höhertage von bestehenden Verkehrs- und Grünflächen in Metern über Normal-Null
3.4	80 Bodennennwert
4	Planzeichen für Gebäudebezeichnungen
4.1	z.B. S 7 Schule (= Sockelgeschoss) Nr. 7
4.2	z.B. WR 4 Wohnregel Nr. 4
4.3	z.B. PH 6 Punkthaus Nr. 6
4.4	LM Landmark (= Hochhaus)



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat Unterschleißheim hat in der Sitzung am 17.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... 2022 öffentlich bekannt gemacht.
- Beihilfung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**  
Die Beihilfung 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.
- 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 ausgestellt.
- 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, ..... Seigel ..... Ester Bürgermeister

Unterschleißheim, ..... Seigel ..... Ester Bürgermeister

### PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
Lageplan M = 1/500 mit Zeichenerklärung sowie Lärmpegelkarte, Übersichtsplan, Präambel und Verfahrensvermerk  
Festsetzungen und Hinweise durch Text  
Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgende Bebauungspläne:  
Bebauungsplan 151 / 1, Änderung, teilweise (siehe öffentliche Verkehrsfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 aufgenommen)  
Bebauungsplan 79b, vollständig

**STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

### Bebauungsplan Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan Wohnen am Campus

Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planungsphase: Vorentwurf

Planinhalt: Lageplan

Maßstab: M = 1/500

Datum: 27.06.2022

Planung: Wansier Rohloff Wanzüller FreilraumArchitekten Stadtplaner  
Ulrich Bachgasse 15 93047 Regensburg Tel 0941-565745  
Bernd Lutz, Ines Architekt und Stadtplaner Regensburgermeister  
Oberer Graben 3a 85354 Freising Tel 08161-91389