



**STADT**  
**UNTERSCHLEISSHEIM**

# Bebauungsplan Nr. 160

Mit integriertem Grünordnungsplan

## Wohnen am Campus

Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planinhalt: Festsetzungen und Hinweise durch Text

Datum: 18. März 2024

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)
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan M = 1/500 mit Zeichenerklärung, drei Gebäudelärmkarten M = 1/1000, Verfahrensvermerken und Präambel
- Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerken und Präambel
- Begründung zum Bebauungsplan

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 Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

## **3) Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 hat ebenfalls in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

## **4) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10. bis 10.11.2023 stattgefunden.

## **5) 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 mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 hat in der Zeit vom 6.10. bis 10.11.2023 stattgefunden.

## **6) Änderung des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung am 14.12.2023 die Änderung des Verfahrens zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## **7) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2023 hat in der Zeit vom 05.01.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.

## **8) Erneute Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Die erneute Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2023 hat in der Zeit vom 05.01.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.

## **9) Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat Unterschleißheim hat mit Beschluss vom 18.03.2024 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, ..... 19. MRZ. 2024



*Böck*  
.....  
Erster Bürgermeister

### 10) Ausfertigung

Ausgefertigt nach Abschluss des Verfahrens.

Unterschleißheim, ..... 20. MRZ. 2024



*Böck*  
.....  
Erster Bürgermeister

### 11) Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2024 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2024 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, ..... 22. MRZ. 2024



*Böck*  
.....  
Erster Bürgermeister

## 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 PZ/H 2.8).

### Wohnriegel

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

Das Planungsgebiet beinhaltet vier Wohnriegel (WoRi 1 bis WoRi 4, siehe Planzeichen PZ /H 2.9).

### 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 PZ/H 2.10).

### Landmark

Im Grundriss polygonaler Baukörper mit einer Höhenentwicklung von maximal 50 m, aufgelagert auf Scholle S1 (LM, siehe Planzeichen PZ/H 2.11).

### Teilflächen

Das Planungsgebiet wird durch das Planzeichen PZ/F 1.5.2 in zwei unterschiedlich große Bereiche unterteilt, die im folgenden Text wie folgt benannt werden:

- MU / Teilfläche 1
- MU / Teilfläche 2

Im Textteil des Bebauungsplans werden folgende Abkürzungen verwendet:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BayBO	Bayerische Bauordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayTB	Bayerische Technische Baubestimmungen

Im Textteil des Bebauungsplans werden folgende Bezeichnungen für Verweise bzw. Bezüge verwendet:

- z.B. **A** 5.2.3     **A) Festsetzung** durch Text, Ziffer 5.2.3
- z.B. **B** 2.8     **B) Hinweis** durch Text, Ziffer 2.8
  
- z.B. PZ/F 1.4.3     Planzeichen für **Festsetzung**, Ziffer 1.4.3
- z.B. PZ/H 2.8     Planzeichen für **Hinweise**, Ziffer 2.8

# A) 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)

2.1.1 Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO darf in der jeweiligen Teilfläche folgenden Wert nicht überschreiten:

- MU / Teilfläche 1            3.740 m<sup>2</sup>
- MU / Teilfläche 2            13.770 m<sup>2</sup>

2.1.2 Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (Einrechnung der Grundfläche von Nebenanlagen, von unterirdischen baulichen Anlagen sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten) darf in der jeweiligen Teilfläche folgenden Wert nicht überschreiten:

- MU / Teilfläche 1            4.430 m<sup>2</sup>
- MU / Teilfläche 2            15.390 m<sup>2</sup>

### 2.2.0 Geschoßfläche (GF)

Die Geschoßfläche darf in der jeweiligen Teilfläche folgenden Wert nicht überschreiten:

- MU / Teilfläche 1            8.605 m<sup>2</sup>
- MU / Teilfläche 2            36.314 m<sup>2</sup>

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

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche müssen im Erdgeschoß liegende Nebenräume mit eingerechnet werden.

### 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 A 5.2.3, A 5.2.5 und A 5.2.6 der Festsetzungen durch Text)

2.3.3 Höhe von Gebäuden mit Lärmschutzfunktion (PZ/H 2.9 / WoRi und PZ/H 2.10 / PH) sowie von Lärmschutzwänden (PZ/F 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 WoRi 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 WoRi 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 Unterer Bezugspunkt für Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt aller Gebäudehöhen liegt auf dem Niveau 474.10 m über Normalnull (NN).

### 3.0.0 Überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1.0 Baugrenzen und Baulinien

##### 3.1.1 Erker, Balkone, Loggien an Punkthäusern (PH)

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

Die Summe der Längen dieser Bauteile darf maximal 22,00 m je Geschöß betragen. Die Einzellänge jedes dieser Bauteile darf dabei einen Wert von maximal 5,50 m aufweisen.

Die Unterkante von Erkern, Balkonen und auskragenden Bereichen der Loggien muss vollständig oberhalb einer Höhe von 477,60 m über NN liegen.

##### 3.1.2 Überdachte Putzbalkone am Landmark (LM)

Diese Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

Die Summe der Längen dieser Bauteile darf maximal 16,00 m je Geschöß betragen. Die Einzellänge dieser Bauteile darf dabei einen Wert von maximal 8,50 m aufweisen.

Die Unterkante dieser Gebäudeteile muss vollständig oberhalb einer Höhe von 477,60 m über NN liegen.

##### 3.1.3 Stützkonstruktionen der Fassadenbegrünung am Landmark (LM)

Diese Gebäudeteile sind ausschließlich an der nordwestlichen Aussenwand des Baukörpers zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Stützkonstruktionen ist ausschließlich im 1. bis 5. Obergeschoß zulässig. In den darüber liegenden Geschoßen müssen die Stützkonstruktionen innerhalb der Baugrenzen liegen.

Die Einzellänge darf pro Geschöß maximal die Länge der Aussenwand einnehmen.

##### 3.1.4 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 PZ/F 1.4.4 oder PZ/F 1.5.10 festgesetzten Fläche liegen.

Sämtliche in den mit dem Planzeichen PZ/F 1.4.3 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Gebäudeteile müssen für die Befahrbarkeit durch Schwerlastverkehr geeignet sein.

##### 3.1.5 Untergeordnete Bauteile

Eine Überschreitung der Baulinie (Planzeichen PZ/F 1.3.1) am Punkthaus 2 (Planzeichen PZ/H 2.10) durch untergeordnete Bauteile wie auskragende Brandschutzbleche, Fensterbänke, Attikaabdeckungen, Nistkästen, Lüftungsgitter, Blitzschutzanlagen, Regenfallrohre usw. ist bis zu einem Maß von 30 cm zulässig.

#### 3.2.0 Abstandsflächen

##### 3.2.1 Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.

##### 3.2.2 Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen

An den im Plan mit dem Planzeichen PZ/H 1.5.11 gekennzeichneten Gebäudeseiten wird die Tiefe der Abstandsfläche durch die Bemaßung von Baugrenzen und Baulinien untereinander und zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Wandhöhe geregelt.

## **4.0.0 Bauliche Gestaltung**

### 4.1.0 Dächer

Sämtliche Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Mindestens zwei Drittel der Dachflächen auf den eingeschobigen Schollen (S1 bis S9) sowie drei Viertel der Dachflächen der Punkthäuser (PH 1 bis PH 13) müssen begrünt werden. Die Dächer der Wohnriegel (WoRi 1 bis WoRi 4) sind mit Ausnahme untergeordneter technischer Anlagen und deren Zugänge vollständig zu begrünen.

## **5.0.0 Untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen**

### 5.1.0 Anlagen in multifunktionalen privaten Freiflächen

In den mit dem Planzeichen PZ/F 1.5.10 festgesetzten Flächen sind folgende Bauteile zulässig:

- Außentrepfen 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 Teilbaugelbiet einheitlicher Ausführung
- Lichtschächte

Konstruktionen zur natürlichen Belüftung des Untergeschoßes dürfen eine Höhe von maximal 60 cm aufweisen. Sie sind nur außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planzeichen PZ/F 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 dem Dach des Wohnriegels 2 (PZ/H 2.9 - WoRi 2), auf den Dächern aller Punkthäuser (PZ/H 2.10 , PH 1 bis PH 13) und auf dem Dach des Landmarks (PZ/H 2.11 - LM) zulässig.

Auf dem Dach des Wohnriegels 2 (PZ/ H 2.9 - WoRi 2) im MU / Teilfläche 1 müssen dabei mindestens 420 m<sup>2</sup> intensiv begrünte Fläche verbleiben. Die Regelungen in den Festsetzungen durch Text, Ziffer A 10.8.1, sind dabei zu beachten.

Auf den Dächern der Wohnriegel 1,3 und 5 (PZ/ H 2.9 - WoRi 1, WoRi 3, WoRi 4) sind keine Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

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

#### 5.2.2 Verbindungsstege

Verbindungsstege (PZ/F 1.4.5) 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 / PZ/F 1.6.4)

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

- Pro Teilfläche 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 m<sup>2</sup> überschreitet, sind in jeder Teilfläche (MU / Teilfläche 1 und MU / Teilfläche 2) in einheitlicher Bauweise einzuhausen.
- Kleinere technische Anlagen bis 2,00 m<sup>2</sup> 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 (PZ/F 1.3.5)

Die Flächengröße der teilweise begrünten Treppenanlagen, die von der Erdgeschoß- auf die Obergeschoßebene 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 (PZ/F 1.5.4 und PZ/F 1.5.5) oder
- innerhalb der Baugrenzen für Hauptbaukörper (PZ/F 1.3.1 und PZ/F 1.3.2) oder
- vollständig unterhalb der Geländeoberfläche

#### 5.4.0 Anlagen in Freiflächen

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

- untergeordnete, querende Verbindungswege bis 1,5 m Breite, die in die seitlichen Freiflächen 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“, PZ/F 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 auf 1/3 der Fassadenbreite an der Stätte der Leistung und
- nur unterhalb der Oberkante der Attika des Erdgeschoßes der jeweiligen Scholle

#### 6.2.0 Zulässige Arten von Werbeanlagen und deren Abmessungen

6.2.1 Werbeanlagen an den Gebäude-Außenwänden an der Landshuter Straße und auf einer Länge von maximal 25 m entlang der Alfred-Nobel-Straße, die Länge an der Alfred-Nobel-Straße wird gemessen von der Schnittkante der Fahrbahnen der Alfred-Nobel-Straße mit 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:

- Höhe von Leuchtkästen 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Es sind nur sockellose Zäune, bei denen die Zaununterkante mindestens 10 cm über der Geländeoberkante liegt, zulässig.

### **9.0.0 Verkehrsflächen, Stellplätze, Durchfahrten, Durchgänge, Stege und Geländestützwände**

#### 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

##### 9.2.1 Kfz – Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art. 47, Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2, Satz 1 BayBO bemisst sich wie folgt:

##### 9.2.1.1 Wohnnutzung

- Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit
- Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mindestens 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit

##### 9.2.1.2 Sonstige Nutzungen:

Abweichend von oben stehender Ziffer A 9.2.1 reduziert sich die Zahl der notwendigen Stellplätze um ein Viertel für folgende Nutzungen:

- Kinos
- Tageseinrichtungen für Kinder
- Sonstige soziale und kulturelle Nutzungen

Für alle anderen sonstigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

#### 9.2.1.3 Öffentliche Kfz - Stellplätze:

Entlang der Alfred-Nobel-Straße sind mindestens 35 PKW Stellplätze herzustellen.

#### 9.2.2 Fahrradstellplätze

##### 9.2.2.1 Wohnnutzung und sonstige Nutzungen

Abweichend von der gültigen Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim ist die Anzahl der Fahrradstellplätze für die nachstehend genannten Nutzungen nach dem entsprechenden Stellplatzschlüssel zu ermitteln:

- Wohnnutzung: ein Abstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)
- Gewerbliche, soziale und gewerbliche Nutzung: ein Abstellplatz je 49 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

Grundlage für die abweichende Anzahl der Stellplätze ist das Mobilitätskonzept, dort Seite 17.

##### 9.2.2.2 Öffentliche Fahrradstellplätze

Entlang der Alfred-Nobel-Straße sind mindestens 20 Fahrrad-Stellplätze als öffentliche Besucherstellplätze herzustellen.

#### 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 unten stehende Ziffer A10.4.0).

#### 9.4.0 Lage von Stellplätzen

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

#### 9.5.0 Trassenverlauf von Wegen im Wall

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

Im Kronentraufbereich bestehender Bäume sind wirksame Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln erforderlich.

#### 9.6.0 Durchgänge, Durchfahrten und Stege

Die lichte Höhe von Durchfahrten, Durchgängen (PZ/F 1.3.4) und unter Stegen (PZ/F 1.4.5) muss mindestens 4,00 m betragen.

Ausnahmsweise darf beim Steg nördlich des Wohnriegels 2 (WoRi 2 / PZ/H 2.9) die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.

#### 9.7.0 Geländestützwände

Der Standort von Geländestützwänden (PZ/F 1.3.6) darf von der im Plan dargestellten Lage um bis zu 2,00 m abweichen. Geländestützwände müssen immer in einer Flucht mit den Wänden von Durchgängen und Durchfahrten liegen.

## **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 (PZ/F 1.6.1)

Spartenquerungen sind in dieser Fläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

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

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

### 10.2.0 Gehölzneupflanzung (PZ/F 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 m<sup>2</sup> 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 (PZ/F 1.6.7)

Die Rodung von mit Planzeichen PZ/F 1.6.7 gekennzeichneten Einzelbäumen innerhalb der durch das Planzeichen PZ/F 1.6.1 (Zu erhaltender Gehölzbestand / „Baumhecke“) festgesetzten Fläche ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

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

Die Rodung von mit Planzeichen PF/F 1.6.7 gekennzeichneten Einzelbäumen außerhalb der durch das Planzeichen PZ/F 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 (PZ/F 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 PZ/F 1.6.8) ist eine durchwurzelbare Wuchsfäche von mindestens 20,00 m<sup>2</sup>, die nicht unterbaut werden darf, vorzusehen.

Innerhalb befestigter Flächen ist dieser Bereich mit unterbaufähigem Baums substrat und mindestens 6,00 m<sup>2</sup> 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 Ersatzpflanzungen

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen, Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung durch Text, Ziffern A 10.2.0, A 10.3.0 und A 10.4.0.

### 10.6.0 Dachgartenflächen (PZ/F 1.6.4 - DaGa) über dem Erdgeschoß mit intensiver Begrünung

Mindestens zwei Drittel der Dachgartenfläche über eingeschobigen 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.

Artenarme Rasenflächen sind in der Dachgartenfläche außerhalb der Freiflächen von Kindertagesstätten und sonstiger Spielflächen unzulässig.

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.

#### 10.7.0 Lichthöfe im Erdgeschoß

Die Bodenflächen von Lichthöfen im Erdgeschoß (= Sockelgeschoß) sind in gleicher Art und Weise wie die Dachgartenflächen (PZ/F 1.6.4 - DaGa) gemäß den in Ziffer A 10.6.0 genannten Anforderungen zu begrünen.

#### 10.8.0 Einfach intensive Dachbegrünung (PZ/F 1.6.5 - KRD) auf Wohnriegeln

10.8.1 Einfach intensive Dachbegrünung (PZ/F 1.6.5 - KRD) auf Wohnriegel 2 im MU / Teilfl. 1  
Mindestens 420 m<sup>2</sup> der Dachfläche von Wohnriegel 2 (PZ/H 2.9 WoRi 2) ist mit durchschnittlich mindestens 250 kg/m<sup>2</sup> Substrat als Biodiversitätsfläche in zusammenhängenden Einheiten von mindestens 200 m<sup>2</sup> Flächengröße zu begrünen. Auf diesen Teilflächen sind technische Anlagen nicht zulässig. Bei Nutzung der Sonnenenergie auf dem Rest dieses Dachs ist die Festsetzung durch Text, Ziffer A 5.2.6, zu beachten.

10.8.2 Einfach intensive Dachbegrünung (PZ/F 1.6.5 - KRD) auf Wohnriegel 1,3 und 4 im MU / Teilfläche 2

Die Dächer der Wohnriegel 1,3 und 4 (PZ/H 2.9 – WoRi 1, WoRi 3 und WoRi 4) sind entweder gemäß Festsetzung durch Text, Ziffer A 10.8.1 als Biodiversitätsfläche vollflächig zu begrünen oder bei geringeren Substratsschichtstärken als dauerfeuchte, intensiv begrünte Röhrichtdächer herzustellen. Ausgenommen sind Flächen von technischen Anlagen und deren Zugänge.

#### 10.9.0 Extensive Dachbegrünung (PZ/F 1.6.6 - ED) auf Punkthäusern und Landmark

75% der Dachflächen von Punkthäusern (PZ/H 2.10 – PH 1 bis PH 13) sind flächig zu begrünen. Die durchschnittliche Substratmenge auf der jeweiligen Dachfläche muss mindestens 150 kg/m<sup>2</sup> betragen.

#### 10.10.0 Schutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse sowie für Insekten

##### 10.10.1 Verglasungen

Glasflächen und spiegelnde bzw. stark reflektierende Bauteile sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag sind erforderlich an folgenden Bauteilen:

- zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6,00 m<sup>2</sup>
- transparente Windschutzelemente
- freistehende Glaswände
- transparente Durchgänge
- Übereckverglasungen
- Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30% Außenreflektionsgrad)

Diese Maßnahmen sind gemäß dem Leitfaden von Schmid et. Al. (2012) / Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, vorzusehen.

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3,00 m<sup>2</sup> – 6,00 m<sup>2</sup> sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15% zu verwenden, wenn gegen Vogelschlag keine wirksameren Maßnahmen gemäß dem o.g. Leitfaden getroffen werden.

#### 10.10.2 Zeitpunkt von Rodungen

Grundsätzlich sind Fällungen von Bäumen mit Habitatstrukturen (Höhlen, Risse, Spalten, Rindenabplatzungen) zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 31.10. durchzuführen.

Wenn durch eine Besatzkontrolle mit absoluter Sicherheit eine Besiedelung ausgeschlossen werden kann, sind die Höhlen zu verschließen (One-Way-Verschluss). Fällungen können dann auch im Zeitraum vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. erfolgen.

#### 10.10.3 Nistkästen

Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoß ist pro 20 Meter Attikalänge mindestens ein Vogelnistkasten, mehrere sinnvoll zusammengefasst, einzubauen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Rodung von Teilen der vorhandenen Baumhecke muss pro 200 m<sup>2</sup> Rodungsfläche ein Vogelnistkasten und zusätzlich pro 500 m<sup>2</sup> Rodungsfläche ein Fledermaus – Sammelquartierkasten angebracht und für einen Zeitraum von 30 Jahren fachgerecht unterhalten werden.

Die Anbringung der Nistkästen muss durch eine fachkundige Person erfolgen.

#### 10.10.4 Biodiversitätsdächer

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

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

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

#### 10.10.5 Beleuchtung

Bei Bau und Betrieb von Beleuchtungs- und Werbeanlagen ist dem Insektenschutz Rechnung zu tragen.

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

Wandfluter und Baumstrahler sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung und für hinterleuchtete Werbeanlagen 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. Hinsichtlich Lampenaufbau und Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren und Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Fläche erfolgt.

#### 10.11.0 Offene Freiflächen (PZ/F 1.6.3)

Offene Freiflächen und unbebaute Flächen des Baugrundstücks müssen - soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind - vollständig bepflanzt oder eingesät und dauerhaft unterhalten werden.

Die offenen Freiflächen sowie unbebaute Flächen des Baugrundstücks dürfen nicht mit Kies, Schotter oder ähnlichem Material belegt werden. Weiterhin ist in diesen Flächen der Einbau von nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig.

Der Einbau von dünnem Mineralmulch in dicht bepflanzten Staudenflächen ist zulässig.

Siehe ergänzend zu den Regularien in obenstehender Ziffer A 10.10.1 und 10.10.2 auch die Ausführungen in Abschnitt B / HINWEISE DURCH TEXT, Ziffer B 18.3.0 (Verweis auf die „Satzung der Stadt Unterschleißheim über die „Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und äußere Gestaltung baulicher Anlagen“)

### 10.12.0 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF – Maßnahme)

Zur Vermeidung von Verlusten an potentiellen Baumhabitaten für höhlenbrütende Vogelarten und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse müssen Bäume mit potentiellen Spaltenquartieren vor ihrer Fällung nochmals auf Fledermaus – Besatz kontrolliert werden.

Als CEF – Maßnahme müssen vor der Fällung von Bäumen fünf Vogel- und acht Fledermausnistkästen an Bäumen, die erhalten bleiben, angebracht werden.

Die Durchführung von CEF - Maßnahmen muss durch eine fachkundige Person erfolgen.

Fällzeitraum: Siehe Ziffer 10.10.2 / Zeitraum von Rodungen

## **11.0.0 Immissionsschutz**

### 11.1.0 Straßenverkehrslärm

#### 11.1.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände)

Zwischen den Gebäuden Wohnriegel 4 (WoRi 4) und Punkthaus 9 (PH 9) sowie zwischen den Gebäuden Punkthaus 8 (PH 8) und Punkthaus 9 (PH 9) ist jeweils eine lückenlose und fugendichte 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 A 2.3.3 geregelt.

#### 11.1.2 Bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schallärm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den mit Planzeichen 1.5.8 und 1.5.9 gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen von Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8566.1/2023-AS, vom 14.12.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

### 11.2.0 Bauabschnitte

Vor der Nutzungsaufnahme der Gebäude, die westlich der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen Scholle 7 (PZ/H 2.8 - S7), Punkthaus 8 (PZ/H 2.10 - PH8), Punkthaus 9 (PZ/H 2.10 - PH 9) und Wohnriegel 4 (PZ/H 2.9 - WoRi 4) liegen, müssen die Gebäude S7, PH 8,

PH 9 und WoRi 4 mindestens im Rohbau fertiggestellt sowie die zwischen PH 8 und PH 9 bzw. zwischen PH 9 und WoRi 4 jeweils erforderlichen Lärmschutzwände vollständig errichtet sein.

#### **12.0.0 Grundstücksentwässerung**

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Unterschleißheim vollständig auf den privaten Flächen zu versickern, die Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## B) HINWEISE DURCH TEXT

### 1.0.0 Berechnung der Geschoßflächen

Im Bauantrag muss der Nachweis der Grund- und Geschoßflächen separat für jede Teilfläche 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 – Besonnung, Belichtung, Brandschutz, Sozialabstand und Gebäudehöhen

#### 3.1.0 Verkürzte Abstandsflächen - Besonnung und Belichtung

Durch Planzeichnung werden Aussenwände zugelassen, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als sie nach Ziffer A 3.2.1 im Abschnitt „Festsetzungen durch Text“ festgesetzt sind, ergeben.

In einzelnen Bereichen sind deshalb aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten gutachterlichen Untersuchung zur Besonnung zum Teil von den in der DIN 5034 genannten Anforderungen abweichende Besonnungsverhältnisse zu erwarten.

Im Zuge der Hochbau-Objektplanung ist deshalb durch den Entwurfsverfasser zu prüfen, ob an Stellen mit Abweichungen von den Anforderungen an die Besonnung nach dem Besonnungsgutachten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind und mit welchen Mitteln eine ausreichende Besonnung von Aufenthaltsräumen gewährleistet werden kann.

Gleiches gilt auch für die Belichtungsverhältnisse.

Für den Fall, dass 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 brandschutztechnische Anforderungen

In Bereichen, in denen eine Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen ist, müssen die dadurch eventuell zusätzlich entstehenden brandschutztechnischen Anforderungen im Zuge der Hochbau- Objektplanung geprüft und gegebenenfalls die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

Im Bauantrag muss dann nachgewiesen werden, dass die an diesen Stellen bestehenden brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt sind.

#### 3.3.0 Sozialabstand

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

### 3.4.0 Gebäudehöhen

Die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe wird durch Plan (Planzeichen PZ/F 1.2.1) und ergänzend durch die Textfestsetzung A 2.3.4, die den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhe, definiert, festlegt.

### **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 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind konstruktiv so zu gestalten, dass bei Starkregen von der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Tiefgarage ist wasserdicht gemäß DIN 18 195 und DIN 18 533 auszuführen. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Die Ausführungen im LfU-Merkblatt 4.3/15 einschließlich der Anlage 1 sind zu beachten.

### **6.0.0 Altlasten**

Falls bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, festgestellt werden, muss unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde / Landratsamt) benachrichtigt werden (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **7.0.0 Niederschlagswasser**

Die Behandlung des Niederschlagswassers muss nach den in der Entwässerungssatzung der Stadt Unterschleißheim festgelegten Bestimmungen erfolgen.

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.

Anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt der Baulast abzuleiten und auf entsprechenden Grundstücken zu versickern.

Das Gefälle der öffentlichen Verkehrsflächen, die mit den Planzeichen PZ/F 1.4.3 und PZ/F 1.4.4 festgesetzt sind und als Eigentümerwege klassifiziert werden, ist so auszubilden, dass die Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt.

Das anfallende Oberflächenwasser des Walls muss auf Privatgrund entwässert werden und darf nicht über den Fuß- und Radweg geleitet werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist unter Berücksichtigung der Tiefgarage frühzeitig zu planen und hinsichtlich der Art der Umsetzung und dem daraus resultierenden Unterhaltsmaßnahmen zu prüfen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoße dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und bzw. oder mit Aufkantungen – z.B. vor Lichtschächten – ausgeführt werden. Das Gefälle sollte von den Häusern in Richtung der Zuwegung geplant werden.

Sofern in aussen aufgestellten, nicht überdachten, technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

### **8.0.0 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.

### **9.0.0 Gebäudebegrünung an Fassaden und Dächern**

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.

Die Anforderungen an die Ausführung der unterschiedlichen Arten der Dachbegrünung sind im Abschnitt A) Festsetzungen durch Text, Ziffer A 10.6.0, A 10.7.0, A 10.8.0 und A 10.9.0, geregelt.

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.

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

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

### **10.0.0 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.

### 11.0.0 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, gebäudenaher Pflanzungen sollen spätestens in der ersten Pflanzzeit nach Nutzungsaufnahme der Gebäude hergestellt werden.

Rodungen von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, sind im Baugenehmigungsverfahren mit zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind in den im Plan dargestellten, neu anzulegenden, Grünflächen innerhalb der jeweiligen Teilbaufläche zu leisten.

Zur Erzielung einer gesunden Entwicklung, von Langlebigkeit und zur Reduzierung des Pflegeaufwands werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	28 – 36 m <sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume mit 10 – 20 m Höhe):	20 – 28 m <sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe):	13 – 20 m <sup>3</sup>
- Obstbäume:	13 – 18 m <sup>3</sup>

Die Fernwärmeleitungen sind in den dafür vorgesehenen und von Pflanzungen freizuhaltenen Korridoren zu verlegen. Bei Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstände zu festgesetzten Pflanzungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Tragschicht- und Deckenebene von öffentlichen Verkehrsflächen muss durch Auswahl von geeigneten Gehölzen und eventuell erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen vor Durchwurzelung gesichert werden.

### 12.0.0 Artenschutz

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

### 13.0.0 Stellplatzbedarf / Mobilitätskonzept

Das erstellte Mobilitätskonzept ermöglicht es, dass der Stellplatzschlüssel für Mikro-Appartements mit einer Wohnfläche von maximal 35 m<sup>2</sup> den in der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Stellplatzschlüssel (1,0 Stellplätze pro Wohneinheit) unterschreiten darf.

### 14.0.0 Immissionsschutz

Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in Anlage A 5.2 / 1 – Punkt 5b der eingeführten BayTB genannten maßgeblichen Aussenlärmpegel überschritten sind.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8566.1/2023-AS vom 14.12.2023 an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Aussenbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen, z.B. durch abschirmende Maßnahmen (Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc. oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegengewirkt werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer 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 Immissionsschutznachweis auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Im Schallgutachten Nr. 8566.1/2023-AS vom 14.12.2023 der IB Kottermair GmbH sind in Anlage 5.2 (Ergebnis Ausdruck La gem. DIN 4109:2018-01) die maßgeblichen Aussenlärmpegel für jedes Gebäude geschoßweise angegeben.

Für die Außenwände 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 4109-1:2018-01 „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 Außenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 „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 4109-1:2018-01 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.

Die maßgeblichen, an allen Gebäuden vorliegenden, Aussenlärmpegel sind im Plan in der Gebäudelärmkarte 1 / „Alle Geschoße“ dargestellt.

Die Anforderung zum Nachweis der Einhaltung des erforderlichen Luftschalldämmwerts von Aussenbauteilen ergibt sich aus folgendem Abschnitt der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (Anlage A 5.2.1 / Zu DIN 4109-1 / Zu Abschnitt 7):

Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn

a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder

b) der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien

- 66 dB(A) bei Büroräumen

Die maßgeblichen Aussenlärmpegel ergeben sich weiterhin aus der Anlage 5.2 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8566.1/2023-AS, vom 14.12.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Aussenlärmpegel gegebenenfalls an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Für Fassadenbereiche, die zwischen zwei Lärmpegelwerten liegen, ist bei der Erstellung des Nachweises der höhere Wert zugrunde zu legen.

Dem Schallgutachten liegt für den Bereich der Alfred-Nobel-Straße eine Geschwindigkeit von 50 km/h zugrunde.

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der Fluglärmzone des Flughafens München. Siehe hierzu das Immissionsschutzgutachten des IB Kottermair in der Fassung vom 14.12.2023, Anlage 6.4.

Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht auszuführen. Wände und Decken sind mit schallabsorbierendem Material zu bekleiden, das folgende Anforderungen erfüllt:

- Bewertetes Schalldämmmaß:  $R'_w$  = mindestens 25 dB
- Schallabsorptionskoeffizient:  $\alpha$  = mindestens 0,6 bei 500 Hz

## **Denkmalschutz**

In dem mit dem Planzeichen PZ/H 3.1 gekennzeichneten Bereich befinden sich Bodendenkmäler.

Es handelt sich dabei um das Bodendenkmal D-1-7735-0102 „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstadt- und frühen Latènezeit sowie des frühen Mittelalters“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden muss.

Bodendenkmäler müssen generell gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand belassen werden.

Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Für eine Beratung zum Ablauf der Maßnahme steht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jederzeit zur Verfügung (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de)

### **16.0.0 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.

### **17.0.0 Verkehrsflächen**

Die im Plan mit den Planzeichen A 1.4.3 und A 1.4.4 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden als Eigentümerwege klassifiziert.

### **18.0.0 Im Bauantrag zu führende Nachweise und Begründungen**

#### 18.1.0 Freiflächengestaltungsplan

In Bauanträgen ist mit qualifizierten Freiflächen-Gestaltungsplänen (im Maßstab 1:200 oder größer) die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzungen durch Text, Ziffer A 10.0.0 - nachzuweisen.

#### 18.2.0 Lichthöfe im Erdgeschoß

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

#### 18.3.0 Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Soweit durch diesen Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, gilt die Satzung der Stadt Unterschleißheim über die „Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ ohne Einschränkung.

#### 18.4.0 Grünflächenanteil und Substratmenge

Der Nachweis des Grünflächenanteils und der Substratmenge ist in jedem Bauantrag zusammengefasst zu führen.

#### 18.5.0 Unbegrünte mineralische Schüttungen

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

#### 18.6.0 Begrünung von Flachdächern

Der Nachweis der Begrünung der Dachgartenflächen (DaGa / PZ/F 1.6.4), der Wohnriegeldächer (KRD / PZ/F 1.6.5) sowie der Punkthaus- und Landmarkdächer (ED / PZ/F 1.6.6) ist in den jeweiligen Teilflächen (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.

#### 18.7.0 Technische Anlagen im Dachgarten

Für alle innerhalb des Planungsgebiets zur Ausführung kommenden Nutzungen einschließlich technischer Anlagen im Dachgarten (DaGa / PZ/F 1.6.4 und Festsetzung durch Text, Ziffer A 5.2.6), muss zum jeweiligen Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungsverfahren vor Baubeginn ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt werden, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und den maßgeblichen Spitzenschallpegel an den betreffenden Immissionsorten nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt möglich (z.B. Büronutzung).

#### 18.8.0 Nistkästen

Der Nachweis über die Errichtung von Vogelnistkästen ist separat für jede Teilfläche zu führen. Diese Anforderung gilt nicht für das Gebäude „Landmark“ (PZ/H 2.11 / LM).

#### 18.9.0 Abfallbeseitigung

Soweit die Befahrung der Verkehrsanlagen durch Müllfahrzeuge bis zum Müllraum nicht möglich ist, sind im Bauantrag Aufstellflächen für die Müllbereitstellung am Abholtag nachzuweisen.

#### 18.10.0 Immissionsschutz

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter „B Hinweise durch Text / Ziffer 14.0.0“

### **19.0.0 Schutzmaßnahmen für im 1. OG in den Straßenraum hineinragende Gebäudeteile**

Auskragende Gebäude- und Bauteile in einer Höhe zwischen 477,60 und 478,10 m über NN sind durch Schutzkonstruktionen am Boden (Borde mit mindestens 10 cm Höhe, Poller o.ä.) zuverlässig gegen hohe Fahrzeuge zu schützen. Bezugspunkt der Schutzkonstruktion ist jeweils ihre Unterkante.

### **20.0.0 Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die erforderlichen Stellplätze dürfen auch im Parkhaus am Emmy-Noether-Ring 20, 85716 Unterschleißheim, nachgewiesen werden.

### **21.0.0 Zeitraum für Gehölzschnitt und Baumfällung**

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu beachten. Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar) erfolgen.

Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

## **22.0.0 Ent- und Versorgungsanlagen**

Zur Sicherstellung des ungehinderten Baus und Betriebs der auf privaten Flächen festgesetzten Versorgungsanlagen (Strom und Gas) sollten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingeräumt werden.

### 22.1.0 Geplante Stromversorgungsanlagen

Die Anbindung der drei Trafo-Stationen ist vom nördlich davon gelegenen Fuß- und Radweg her vorgesehen. Beim Ausstecken der Grenzen und Höhen sowie bei der Ausführung muss Folgendes zu beachtet werden:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen müssen die Verlegezonen mit den endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. der Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abgesteckt werden.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten muss dem Erschließungsträger ein angemessener Zeitraum, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können, eingeräumt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen jeweils 0,50 m links und rechts der Trasse.

Vorhandene und für Neupflanzungen festgesetzte Baustandorte müssen grundsätzlich von Leitungstrassen freigehalten werden.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem Spartenträger ist dabei unbedingt erforderlich.

### 22.2.0 Bestehende Gasversorgungsanlagen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich östlich des Grundstücks mit der Flurnummer 902/25 Erdgas-Hochdruck- und Erdgas-Niederdruckleitungen sowie eine Gasdruckregelanlage.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten muss dem Erschließungsträger ein angemessener Zeitraum, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können, eingeräumt werden.

Die Versorgungsanlagen müssen unverändert an ihrem jetzigen Standort verbleiben.

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie durch Geländemodellierungen nicht verändern. Bei Anpflanzung und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Erdgasleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich in einem Abstand von 2,50 m zur Trasse zu verzichten.

Die Trassen der Leitungen müssen für den Zeitraum einer Baumaßnahme freigehalten werden.

Die Schutzstreifenbreite der Gas-HD beträgt 2,0 m beiderseits der Leitung. Sollen die Trassen auf unbefestigtem Grund mit schwerem Gerät überfahren werden, sind lastverteilende Maßnahmen zu ergreifen. Im Bereich von 10,0 m um die Gashochdruckleitung sind Rammarbeiten nur zulässig, soweit sie keine unzulässige Zusatzbelastung (Schwingungen) verursachen.

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind Fluchtwege mit einer Breite von 2,0 m um die Gasregel-druckanlage freizuhalten.

Im Bereich der EX-Zone (gemäß EX-Zonenplan des Spartenträgers) sollen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sind bauliche Anlagen vorgesehen, dürfen diese keine Öffnungen enthalten. Der Bereich ist zündquellenfrei zu halten.

Der Abstand von Baumpflanzungen zu vorhandenen Gasleitungen muss min. 2,5 m betragen.

Wenn ein Wurzelschutz eingebracht wird, kann der Abstand gegebenenfalls verringert werden. Es wird empfohlen im Nahbereich von Baumstandorten im Bereich von 0,6 m an der Leitung eine Wurzelsperre einzubringen.

Im Bereich von Ausblaseeinrichtungen gelten zusätzliche Auflagen.

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem Spartenträger ist dabei unbedingt erforderlich.

#### 22.3.0 Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem Spartenträger ist dabei unbedingt erforderlich.

#### 22.4.0 Geothermie / Fernwärmeleitung

Die notwendigen Mindestabstände der Fernwärmeleitung zu Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen müssen beachtet werden. Gemäß den technischen Anschlussbedingungen muss sich die Fernwärmeleitung außerhalb des Kronenbereichs des ausgewachsenen Baumes befinden. Im Siemensweg ist die Verlegung einer Leitung DN 100 geplant, deren Verlegebreite 70 cm beträgt (Rohraussenkante Vorlauf- bis Rohraussenkante Rücklaufleitung).

Der Spartenträger beabsichtigt, das geplante Baugebiet an ihre Fernwärmeversorgungsanlage anzuschließen. Er hat dazu bereits entsprechende Vorplanungen zur Trassenführung der Leitungen vorgenommen und Pläne erstellt.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem Spartenträger ist unbedingt erforderlich.

#### 22.5.0 Bestehende Abwasseranlagen

In Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Pumpstation mit oberirdischer Schaltanlage durch den Abwasserzweckverband (AZV) betrieben. Sie befindet sich im Bereich des Knotenpunkts Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Straße und ist im Verfahren sowie in der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem AZV ist dabei unbedingt erforderlich.

### **23.0.0 Landwirtschafts benachbarte Nutzung**

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auch an Sams-, Sonn- und Feiertagen auftreten können und im ortsüblichen Umfang geduldet werden müssen. Die künftigen Bewohner müssen auf diesen Umstand hingewiesen werden.

### **24.0.0 Telekommunikation**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei allen Bauaktivitäten sowie bei Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der betreffenden Telekommunikationspartenträger angezeigt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u.a. Abschnitt 6) zu beachten.

Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bestehende Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandenen Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung mit dem Spartenträger ist dabei unbedingt erforderlich.

## 25.0.0 Pflanzlistenfur geplante Baumpflanzungen (Planzeichen PZ/F1.6.8)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Ross-Kastanie	
<i>Ailanthus altissima</i>	Drusiger Gotterbaum	
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle	
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	
<i>Betula spp.</i>	Birke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie	
<i>Celtis australis</i>	Europaischer Zurgelbaum	
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendlandischer Zurgelbaum	
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	
<i>Fraxinus americana</i>	Weiß-Esche	
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche	
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie	
<i>Juglans regia</i> .	Gemeine Walnuss	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblattrige Platane	
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum	
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde	
<i>Ulmus spp.</i>	Ulme	
<i>Zelkova serrata</i>	Japanische Zelkove	

## 26.0.0 Pflanzliste für Grünfläche; geplante Baumhecke (Planzeichen PZ/F1.6.2)

<u>Gebietsheimische Arten</u>	
<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 pyraster</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>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Taxus baccata</i>	Gew. Eibe
<u>Nicht gebietsheimische Arten</u>	
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere