PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Unterschleissheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

PLANZEICHNUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf "Schule" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 & 18 BauNVO)

3.1 GRZ 0,55 — Grundflächenzahl, z.B. 0,55

3.2 WH 12 m — Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 12 m

4 BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

5 GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Artikel 81 BayBO)

FD — Flachdach (Dachneigung bis 5°)

6 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

7 GRÜNORDNUNG

7.1 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- A1 — Teilfläche A1
- A2 — Teilfläche A2

7.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Dachbegrünung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.4 öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.5 Zweckbestimmung: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.6 Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8 SONSTIGES

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.2 St — Stellplätze

8.3 FSt — Fahrradstellplätze

8.4 TS — Trafostation

8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung, Abgrenzung Baugrundstücke) (§16 Abs. 5 BauNVO)

8.6 Bereich mit Schallschutzmaßnahmen gem. D.9.3

8.7 10,0 m — Maßzahl, z.B. 10,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

8.8 476,5 — Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN, z.B. 476,5 m ü. NHN (§18 Abs. 1 BauNVO)

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Gebäudebestand

2 Grundstücksgrenze

3 1051 — Flurstücksnummer, z.B. 1051

4 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

5 vorgeschlagener Standort für Bäume

6 vorgeschlagener Standort für Gehölze

7 begrünte Flächen auf Baugrundstücken

8 RW — Radweg

9 FW — Fußweg

10 Leitungsschutzzone 2,5 m (keine Bepflanzung)

11 Leitungsschutzzone 5 m (keine Abgrabung, keine Bebauung)

12 Gemeinbedarf Schule 1 / GRZ 0,55 / FD — Nutzungsschablone mit Festsetzungen der Art der Nutzung (Gemeinbedarf) im Baugebiet (Schule 1 oder 2), der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,55 oder 0,5) und Dachgestaltungen (FD)

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule dienen der Unterbringung von Schulgebäuden und sonstigen schulischen Nutzungen.

1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Schulgebäude
- Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
- den Hauptnutzungen zugehörige Nebeneinrichtungen
- Hausmeisterwohnungen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Im Planungsgebiet darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Pausenhöfe bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Baugrenzen (§ 9 Abs 1. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 26 BauNVO)

3.1 Die östliche Baugrenze des Bauraums auf der Gemeinbedarfsfläche Schule 2 darf zum Anschlussbebauungsplan Nr. 22a hin zur Errichtung von ober- und unterirdischen Verbindungsbauwerken auf einer Breite von bis zu 10 m bis zur Geltungsbereichsgrenze überschritten werden.

4 Höhenentwicklung (§ 16 Abs. 2 bis 4 und § 18 BauNVO)

4.1 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt 476,5 m ü. NHN am Münchner Ring. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika oder der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

4.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 1 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten.

4.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule 2 dürfen Dachaufbauten die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 2 m überschreiten.

5 Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

5.2 Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind sie mit einem Sichtschutz zu umfassen.

5.3 Abweichend von Ziff. D 5.2 sind an der Fassade entlanggeführte technische Anlagen zur Abluft der Fachklassen zulässig, wenn eine Attika errichtet wird und die Dachaufbauten die Höhe der Attika nicht überschreiten.

6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

6.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

6.2 Stellplätze und Trafostationen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 11 BauGB)

7.1 Über die gem. Planzeichnung zulässigen Ein- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

8 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind im Planungsgebiet mit einer Höhe von maximal 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.

8.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der gem. A.7.2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen ist eine 2 m hohe Randeingrünung mit Gehölzen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Büro- und Unterrichtsräumen an der Nordfassade des Bauraums in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1" ein Gesamtbauschalldämm-Maß von R´w,ges ≥ 34 dB und an allen übrigen Fassaden ein Gesamtbauschalldämm-Maß von R´w,ges ≥ 30 dB aufweisen.

9.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei der Errichtung von Sporthallen in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1" an der Nord- und Westfassade mindestens ein Gesamtbauschalldämm-Maß R´w,ges ≥ 25 dB aufweisen.

9.3 Unterrichts- und Büroräume, welche innerhalb des gem. A.8.6 gekennzeichneten Bereichs über die Nord- oder Ostfassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.10.8 zu entsprechen.

10.2 Die gem. Ziff. A.7.2 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 70 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 30 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten in Kombination mit Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind erforderliche Zufahrten, Wege und Erschließungsflächen auf bis zu 30 % der Fläche zulässig.

10.3 Die gem. Ziff. A.7.4 und A.7.5 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen sind als offene Grasflächen mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Wege und Erschließungsflächen sind innerhalb der gem. Ziff. A.7.5 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen insgesamt auf bis zu 30 % der Fläche zulässig.

10.4 Die gem. Ziff. A.7.4 und A.7.6 festgesetzten öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind als offene Grasflächen mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb der gem. Ziff. A.7.6 festgesetzten Flächen gepflanzt werden, soweit die Belange des Leitungs- und Kabelschutzes gesichert sind. Dabei sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.
Wege und Erschließungsflächen sind innerhalb der gem. Ziff. A.7.6 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün insgesamt auf bis zu 70 % der Fläche zulässig.

10.5 Innerhalb der nach A.7.1 festgesetzten Teilflächen „A_1" ist ein arten- und blütenreicher Wildblumensaum aus regionalem Saatgut (mind. 20 Arten pro 5 m² und mind. 50 % Kräuteranteil) auf insgesamt mind. 750 m² herzustellen. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

10.6 Innerhalb der nach A.7.1 festgesetzten Teilfläche „A_2" ist eine freiwachsende, dreireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Der Pflanzabstand von Sträuchern soll ca. 1,0 bis 1,5 m innerhalb einer Reihe und ca. 1,0 bis 1,5 m zwischen den Reihen betragen. Insgesamt sind mind. fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

10.7 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein, vorzugsweise gebietsheimischer, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum und zwei gebietsheimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.10.8 zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.

10.8 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm oder Solitär, mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe mind. 60 - 100 cm

10.9 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampfniederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks und auf den Boden gerichtet sind.

10.10 Flachdächer und andere flach geneigte Dachformen sind flächig extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.

10.11 Wege und offene Stellplätze sind offenfugig mit sickerfähigen Belägen, wie zum Beispiel Pflasterbelägen, herzustellen.

10.12 Offene Stellplätze sind mit großen Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro 10 Stellplätze ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

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

2 Artenschutz

2.1 Zum Schutz von Vögeln sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen.

2.2 Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen" des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind.

2.3 Der Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2200 °K bis 3000 °K) oder Natriumdampflampen), der Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich sowie der Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70 ° werden empfohlen. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung zwischen 18.00 und 6.00 Uhr in der Zeit zwischen Februar und November sollte verzichtet werden. Lampen sollten so ausgerichtet werden, dass ausschließlich die Bauflächen, Zuwegungen, Parkplätze und Wegebeläge beleuchtet werden.

3 Grundwasser und Starkregen

3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. 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.

3.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse sowie Tiefgaragen dauerhaft verhindert.

4 Versickerung

4.1 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 von anderen Flächen abzugrenzen.

4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von 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. Die Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 sind zu erbringen.

5 Bodenschutz

5.1 Der Oberboden, der 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 aktuellen Fassung ist zu beachten.

6 Baumschutz

6.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" müssen in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.

7 Pflanzliste

7.1 Laub- und Nadelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

7.2 Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehdorn

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, klimatolerante, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.

7.3 Pflanzenmischung für Dachbegrünung:
Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugelköpfiger Lauch, Färberkamille, Färber-Meier, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sand-Fingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian.
Darüber hinaus können weitere geeignete Pflanzen für eine extensive sowie intensive Dachbegrünung gepflanzt werden.

8 Denkmalschutz

8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9 Hinweise zum Schallschutz

9.1 Werden technische Anlagen im Außenbereich geplant, sind diese so auszulegen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nachbarschaft um 10 dB(A) unterschritten wird.

9.2 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

9.3 Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Ctr – Werts erfüllt wird.

9.4 Sämtliche Fenster und Türen von Räumen, die von Vereinen genutzt werden, sind während der Nutzung geschlossen zu halten.

9.5 Die Nutzung der Schuleinrichtung für den Vereinssport ist möglich, wenn Folgendes beachtet wird:
- Bei der Errichtung von Volleyballfeldern im Außenbereich ist ein Mindestabstand zur Wohnbebauung am Münchner Ring ≥ 200 m einzuhalten.
- Pkw, die zur Vereinsnutzung anreisen dürfen nicht zwischen dem Baufeld in der Gemeinbedarfsfläche „Schule 1" und dem Münchner Ring parken.
- Die Fahrgassen von Parkplätzen sind zu asphaltieren.

9.6 Die genannten Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf einer Reduzierung der Geschwindigkeitsbeschränkung am Münchner Ring von derzeit 50 km/h auf 30 km/h mindestens während des Schulbetriebs und im Bereich ab der Zufahrt zum Parkplatz am Friedhof.

9.7 Südlich an das Planungsgebiet grenzt das sog. Saatkrähenwäldchen an, in dem eine Saatkrähenpopulation lebt und geduldet wird. Etwaige Lärmbelästigungen durch die Saatkrähen sind hinzunehmen.

10 Leitungsschutz

10.1 Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft das 110-kV-Kabel Unterschleißheim – Hochbrück, Ltg. NR J282/1. Die Leitungsschutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 5,00 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,50 m. Die Kabeltrasse muss dauerhaft von Bebauung und Bewuchs (Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern) freigehalten werden und für Reparaturzwecke jederzeit zugänglich sein. Sämtliche Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

10.2 Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Leitung der Geothermie Unterschleißheim GmbH. Bäume irgendwelcher Art dürfen auf der Leitung nicht angepflanzt werden. Es muss gewährleistet sein, dass Bäume in ausreichendem Abstand zur Fernwärmeleitung angepflanzt werden, so dass die Leitung (Rohraußenkante) außerhalb des Kronenbereichs des ausgewachsenen Baums liegt, um zu vermeiden, dass das Wurzelwerk die Leitung schädigen kann. Der Abstand des Baumstammes zur Leitung (Rohraußenkante) ist damit abhängig von der Größe des Baums. Falls anhand der vorgenannten Regel (Lage der Leitung außerhalb des Kronenbereichs) der Abstand des Baumstammes von der Fernwärmeleitung nicht genau abgeschätzt werden kann, da beispielsweise nicht klar ist, wie groß der Kronenbereich des ausgewachsenen Baumes sein wird, dann wird ein Mindestabstand von Baumstamm zur Fernwärmeleitung (Rohraußenkante) von 2,50 Meter festgelegt. Die vorgenannten Regelungen gelten ebenso für tiefwurzelnde Gewächse irgendwelcher Art.

10.3 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 Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunkationslinien nicht behindert werden.

11 Versorgung

11.1 Zur Prüfung, ob ein Fernwärmeanschluss realisiert werden kann, soll eine mögliche Trassenlage der Fernwärmeleitungen zur Erschließung der Gebäude (Trassenverlauf) sowie die Lage möglicher Anschlusspunkte mit der GTU Geothermie Unterschleißheim AG abgestimmt werden.

11.2 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

12 Immissionen durch Landwirtschaft

12.1 Es liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im näheren Umkreis zum Planungsgebiet. Etwaige Geruchs-, Staub- oder Lärmbelästigungen sind hinzunehmen.

13 Altlasten

13.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

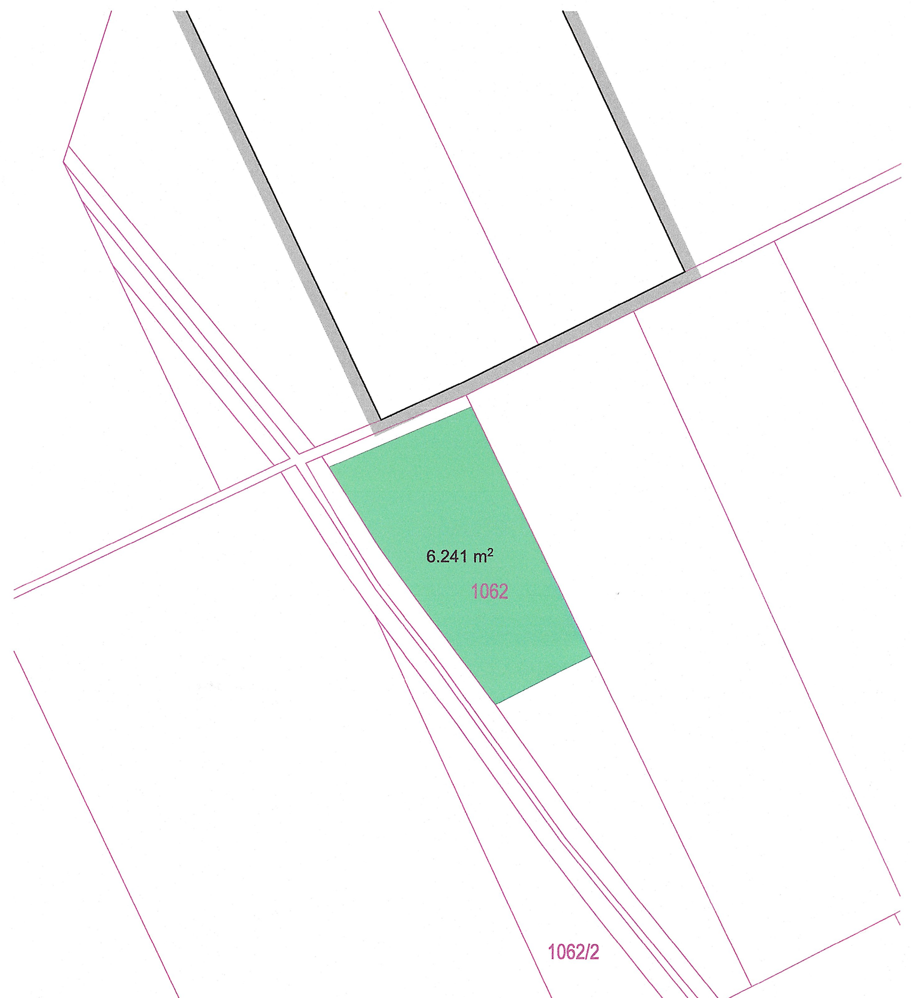
14 Ausgleich

14.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 1062 in Form eines Eichenwaldes trockener Standorte mit dem Entwicklungsziel alte Ausprägung sowie artenreichem Extensivgrünland erbracht. Die Ausgleichsfläche ist über die Dauer des Eingriffs und bis zur Zielerreichung zu pflegen.

15 Sonstiges

15.1 Alle zitierten DIN liegen bei der Stadt Unterschleißheim zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

Übersichtskarte der externen Ausgleichsfläche M 1:2000



Ausgleichsfläche auf Fl.Nr.1062

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden,
3. 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 28.03.2022 hat in der Zeit vom 20.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am 23.01.2023 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.01.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.02.2023 bis 10.03.2023 erneut beteiligt.
8. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2023 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den 21.03.2023

Böck (Siegel)

Christoph Böck - Erster Bürgermeister -

9. Ausgefertigt,

Stadt Unterschleißheim, den 11.04.2023

Böck (Siegel)

Christoph Böck - Erster Bürgermeister -

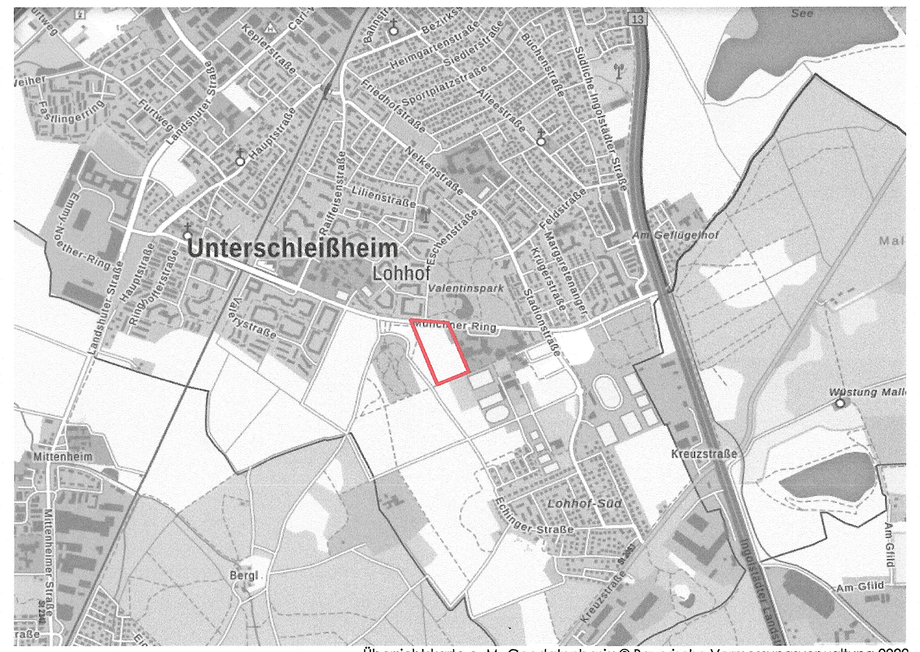
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Unterschleißheim, den 14.04.2023

Böck (Siegel)

Christoph Böck - Erster Bürgermeister -

STADT UNTERSCHLEISSHEIM



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 161 "Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring"

Flurnummern 1050, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1051 1051/3 & 1051/4

M 1 : 1.000

Fassungsdatum 20.03.2023

PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München