



STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 c / I

NACHBARSCHAFTSHILFE

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

MASSTAB 1 : 500

PLANDATUM: 15.10.2012

ÄNDERUNGSVERMERKE:

10.06.2013, 22.08.2013

PLANVERFASSER:

FÜR DEN PLANENTWURF:

B Ü N N A G E L ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE
ARCHITEKTEN STADTPLANER
NORDSEESTRASSE 3
80805 MÜNCHEN TEL 089-32308290

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN 24.1.14




CHRISTOPH BÖCK
1. BÜRGERMEISTER



Internetfassung

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C/I

NACHBARSCHAFTSHILFE

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Die Stadt U n t e r s c h l e i ß h e i m erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung **Fassung 22.08.2013**

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



1.0 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 BAULINIEN, BAUGRENZEN



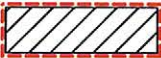



- 2.1  Baulinie
- 2.2  Baugrenze

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Fläche für den Gemeinbedarf
- 3.2  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zulässig sind Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe e.V.,
Familienzentrum, offener Treff, Verwaltung

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- 4.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 4.2 o offene Bauweise
- 4.3 z. B. GR 240 qm zulässige Grundfläche
- 4.4 Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Terrassen, Vordächern, Dachüberständen und Lichtschächten und bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 4.5 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Überschreitungen gem. Pkt. 4.4 sind in die Gesamt-GRZ einzurechnen.

- 4.6  Haustyp **A** Fl.-Nr. 1288
 2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 10° - 12°
 Dachform Satteldach
 Max. Wandhöhe: 6,80m
 Dachdeckung: Foliendach, z. B. Bauder Thermoplan T 18, granitschwarz
- 4.7  Haustyp **B** Fl.-Nr. 1287
 2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung: 30°
 Dachform Satteldach mit umlaufendem Pultdach
 Tiefe des umlaufenden Pultdaches: 2,00m
 Max. Wandhöhe: Pultdach 3,50m
 Satteldach 5,70m
 Dachdeckung: Ziegel
- 4.8 Vorbauten
 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauGB durch Balkone, Erker, Vordächer und Aussentreppen darf in der Tiefe max. 1,50m, in der Breite max. 25% der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- 4.9 Wandhöhen
 Die max. festgesetzte Wandhöhe ist das Maß von Oberkante des natürlichen Geländes zur Oberkante der Dachhaut, gemessen am Schnittpunkt mit der Aussenkante der traufseitigen Aussenwand.
 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird mit max. 3,00m festgesetzt.
- 4.10  Nebengebäude
- 4.10.1 Nebengebäude Fl.-Nr. 1288
 Nutzung: Lagerflächen angebaut an Garage, Situierung an der Grenze zur Bahn.
- 4.10.2 Nebengebäude Fl.-Nr. 1287 / 1288
 Nutzung: überdachter Übergang
- 5.0 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Fläche für Stellplätze
 Die Stellplätze der Flur-Nr. 1288 sind im Erdgeschoss des Gebäudes situiert.
- 5.3  Garage
- 5.4 Grünflächen
 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art, insbesondere Hochstamm-Obstbaumsorten zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein Baum im Bereich des Vorgartens.
 Es sind im Vorgartenbereich ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden.

Vorgärten und nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 5.5 Baumbestand
Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

- 5.6 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen wie Gebäude- und Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenfugig in Split, Kies oder Sand verlegt werden.



6.0 SCHALLSCHUTZ

- 6.1 Bahnstrecke München- Freising
Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:
Südöstlich der Bahnstrecke müssen alle Außenflächen der Gebäude, außer die schienenabgewandte Seite (Südost), bei Dachgeschossausbau (einschließlich der Dachhaut) die einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) das in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Bauschalldämm-Maß aufweisen.

"Lärmpegelbereiche" nach DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Abstand von der Streckenmitte in m	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro
< 40	V	71 - 75	45	40
> 40 < 85	IV	66 - 70	40	35
> 85 < 190	III	61 - 65	35	30

7.0 SONSTIGES

- 7.1 z.B.  Maßzahl in Metern
- 7.2  Mauer an der Grenze zur Flur-Nr. 1288, Höhe 1,20m
- 7.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 89 c.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1.0  bestehende Flurstücksgrenze
- 2.0 z. B. 1288 bestehende Flurstücks - Nummer
- 3.0  bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan

4.0 SCHALLSCHUTZ

- 4.1 Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms werden im Plangebiet in der Nachtzeit Beurteilungspegel von mehr als 45 dB (A) erreicht. In § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird darauf verwiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zählt auch ein ungestörter Schlaf, der lt. DIN 18005, Blatt 1 Beiblatt 1 ab einem Beurteilungspegel von 45 dB (A), auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster, nicht mehr möglich ist. Daher sollte bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten darauf geachtet werden, dass notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite orientiert sind und somit entsprechend niedrigere Pegel auftreten. Wird jedoch vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten (verglaster Balkon oder verglaste Terrasse) oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (mind. 0,8 bei 1kHz) aufweisen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.
- 4.2 Bahnstecke München - Freising
Im ungünstigsten Fall wird der einschlägige Orientierungswert für ein WA-Gebiet nachts um 24 dB(A) überschritten.
Der Beurteilungspegel vor den Südostfassaden ist um ca. 10 dB (A) niedriger als der Beurteilungspegel an der Nordwestfassade. Damit sind auch die schalltechnischen Anforderungen an den Südostfassaden um 2 "Pegelbereiche" (siehe Tabelle in den Festsetzungen 6.1) geringer als an der Nordwestfassade.
- 4.3 Schallschutzgutachten
Die Einhaltung der Anforderungen gemäß Festsetzung A. 6.1 und Hinweise B.4.1 ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.
- 4.4 Gewerbliche Nutzungen
Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

5.0 DEUTSCHE BAHN

Für die unmittelbar an die S-Bahn angrenzenden Grundstücke sind folgende Bedingungen der Deutschen Bahn zu beachten:

- 5.1 Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung nicht auf Bahngrund verlagert werden.
- 5.2 Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, Metallzäunen, Bepflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, als Nachbar über diese einzuholen.
- 5.3 Anpflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher usw.) müssen mindestens die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgrenze einhalten.
- 5.4 Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muss geringer sein, als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner auch die einschlägigen VDE-Bestimmungen zu beachten.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT

- 6.1 Aufgrund des örtlich hoch anstehenden Grundwasserstandes sollte vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Rückhaltemaßnahmen (Zisterne, Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten eine breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen bzw. eine Kombination dieser Anlagen zu nennen.
Die Versickerung ist wasserrechtlich gestattungspflichtig. Zuständig hierfür ist das Landratsamt München.

- 6.2 Das Grundwasser steht im Bereich des Bebauungsplanes sehr hoch an. Bauwerke, die in das Grundwasser hineinreichen (z.B. Keller) sind wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Maßgebend hierfür ist der HHW (höchster Grundwasserstand) + 30 cm, Ist während der Bauzeit ggf. eine Bauwasserhaltung erforderlich, so bedarf diese der wasserrechtlichen Erlaubnis. Zuständig hierfür ist das LRA München.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan (gemäß Merkblatt der Stadt Unterschleißheim von Dez. 2000) mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- vorhandener und zu beseitigender Baumbestand (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe, Zustand) auf dem Grundstück und 5 m außerhalb auf den Nachbargrundstücken.
- Höhenlage der Gebäude einschließlich Zugängen, Terrassen und Grundstückszufahrten bezogen auf NN.
- Beabsichtigte Erschließung einschließlich Müllentsorgung und Stellplatzanordnung.
- Die Art der befestigten Flächen.
- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu benachbarten Grundstücken.
- Lage und Ausbildung von Einfriedungen und sonstigen sichtbaren Elementen (z. B. Mauern, Rampen, Pergolen, Sichtschutzelemente).
- Darstellung der Baum- und Strauchpflanzungen und deren Standorte.
- Lageplan im Maßstab 1:500.
- Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe 1:100 und 1:200 zu verwenden.

8.0 BAUMBESTAND

Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 15.10.2012 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 89 c / I "Nachbarschaftshilfe" beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Die **öffentliche Auslegung** im Sinne des § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03. 2013 bis 02.05. 2013 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die **Beteiligung der Behörden** nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03. 2013 bis zum 02.05. 2013.
3. Eine **erneute öffentliche Auslegung** im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB mit **Beteiligung der Behörden** erfolgte in der Zeit vom 28.06. 2013 bis 29.07. 2013 sowie vom 28.06. 2013 bis zum 29.07. 2013.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 2013 den Bebauungsplan Nr. 89 c / I "Nachbarschaftshilfe" in der Fassung vom 22.08.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den 21.1.14 2013

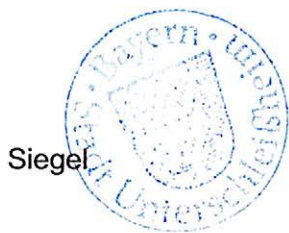


Siegel

Christoph Böck
Christoph Böck,
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 89 c / I "Nachbarschaftshilfe" wurde am 23.1.14 2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den 24.1.14 2013



Siegel

Christoph Böck
Christoph Böck,
1. Bürgermeister