ZEICHENERKLÄRUNG

1 Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F)

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 MU — Urbanes Gebiet
Die in § 6a, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 ⊕ OK Att z.B. 478.35 m ü. NN — Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null, Bezugspunkt ist Oberkante Attika

1.2.2 I — Maximal ein Geschoß (= Erdgeschoß) zulässig

1.2.3 z.B. VI — Maximal sechs Geschoße zulässig

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baulinie

1.3.2 Baugrenze

1.3.3 Baugrenze im Erdgeschoß, unterhalb der in den Obergeschoßen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.4 Erdgeschoßige Durchgänge und Durchfahrten
Lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4.00 m über OK Verkehrsfläche

1.3.5 Teilweise begrünte Treppenanlage vom EG ins OG

1.3.6 ⊕ OK Wand z.B. 478.40 NN — Stützkonstruktionen in Grünflächen mit Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über Normal-Null

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 Straßenbegrenzungslinie

1.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.4.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Nennung der Zweckbestimmung
(Öffentlicher Eigentümerweg mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich)

1.4.4 z.B. Fußweg z.B. Fuß- und Wartungsweg — Öffentliche Verkehrsfläche mit Nennung der Zweckbestimmung
(Öffentlicher Eigentümerweg mit Zweckbestimmung gemäß Planeintrag)

1.4.5 Stege für den Fußgängerverkehr auf der Ebene des 1.OG
Lichte Durchfahrtshöhe mindestens 4.00 m über OK Verkehrsfläche

1.4.6 FW — Feuerwehrzufahrt

1.4.7 TG — Ein- bzw. Ausfahrt / Tiefgaragen

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

1.3.2 Baugrenze
1.5.3 Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.5 Sonstige Planzeichen

1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.5.2 Abgrenzung von unterschiedlichen Maßen der Nutzung (Teilflächen)

1.5.3 NAu — Umgrenzung von Flächen für unterirdische Nebenanlagen

1.5.4 VG — Umgrenzung von Flächen für Gasversorgungsanlagen

1.5.5 VS — Umgrenzung von Flächen für Stromversorgungsanlagen

1.5.6 z.B. 4.75 z.B. 5.10 — Bemaßung in Metern

1.5.7 LSW — Lärmschutzwand (erforderliche Höhe jeweils gemäß Ziffer 2.3.3 der Festsetzungen durch Text)

1.5.8 Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Urbanen Gebieten für die Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt

1.5.9 Bereiche von Gebäuden, an denen eine Überschreitung des in Urbanen Gebieten für die Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) geltenden Immissionsgrenzwerts von 54 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt

1.5.10 Multifunktionale private Freifläche (Zulässige Nutzungen gemäß Ziffer 5.1.0 der Festsetzungen durch Text)

1.5.11 Bereiche, in denen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen zulässig ist

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Festsetzungen (PZ/F) (Fortsetzung)

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.1 Zu erhaltender Gehölzbestand (bestehende "Baumhecke")

1.6.2 Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und mit Maßnahmen zur Biotopschaffung (geplante "Baumhecke")

1.6.3 Offene Freifläche, Einzäunung nur bei Kindertagesstätten zulässig

1.6.4 z.B. DaGa — Dachgartenfläche auf eingeschossigem Baukörper und in Lichthöfen (LH) der eingeschoßigen Baukörper (= Schollen)
Ausführung gemäß Ziffer 10.6.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.5 KRD — Klimaaktive, regenrückhaltende Dachbegrünung
Ausführung gemäß Ziffer 10.8.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.6 ED — Extensive, regenrückhaltende Dachbegrünung
Ausführung gemäß Ziffer 10.9.0 der Festsetzungen durch Text

1.6.7 Zu erhaltender Baum

1.6.8 Zu pflanzender Baum (Standort ist von Leitungen freizuhalten)

1.6.9 Befahrbarer Bereich von Freiflächen

ZEICHENERKLÄRUNG

2 Planzeichen für Hinweise (PZ/H)

2.1 Vorschlag zur Aufhebung von bestehenden Grundstücksgrenzen

2.2 z.B. 474.10 NN — Geplante Fertighöhe der Verkehrsfläche in Metern über Normal-Null
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Verkehrsfläche mit der Aussenkante der Gebäudeaussenwand

2.3 Geplante Lage der nur bei Kindertagesstätten zulässigen Einfriedungen

2.4 Bestehende Grundstücksgrenze

2.5 LSW — Bestehende Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe

2.6 z.B. 473.30 NN — Höhenlage von bestehenden Verkehrs- und Grünflächen in Metern über Normal-Null

2.7 z.B. 3 Stp Pkw — Oberirdische, offene Stellplätze für Pkw und Fahrräder in der Straßenverkehrsfläche (Planzeichen 1.4.2) mit Angabe der jeweiligen Anzahl

2.8 z.B. S 7 — Scholle (= Sockelgeschoß) Nr. 7

2.9 z.B. WoRi 4 — Wohnriegel Nr. 4

2.10 z.B. PH 6 — Punkthaus Nr. 6

2.11 LM — Landmark (= Hochhaus)

2.12 LH — Lichthof (in Schollen)

2.13 WmL — Wandkrone mit Längsgefälle

2.14 Bestehender Einzelbaum, Rodung zulässig

2.15 Bestehende Baumgruppe, Rodung zulässig

3 Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen (PZ/NÜ)

3.1 BD — Bodendenkmal D-1-7735-0102

3.2 Anbauverbotszone mit Vermaßung

3.3 z.B: BPL 18b — Bezeichnung von angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen

Lageplan
M = 1 / 500

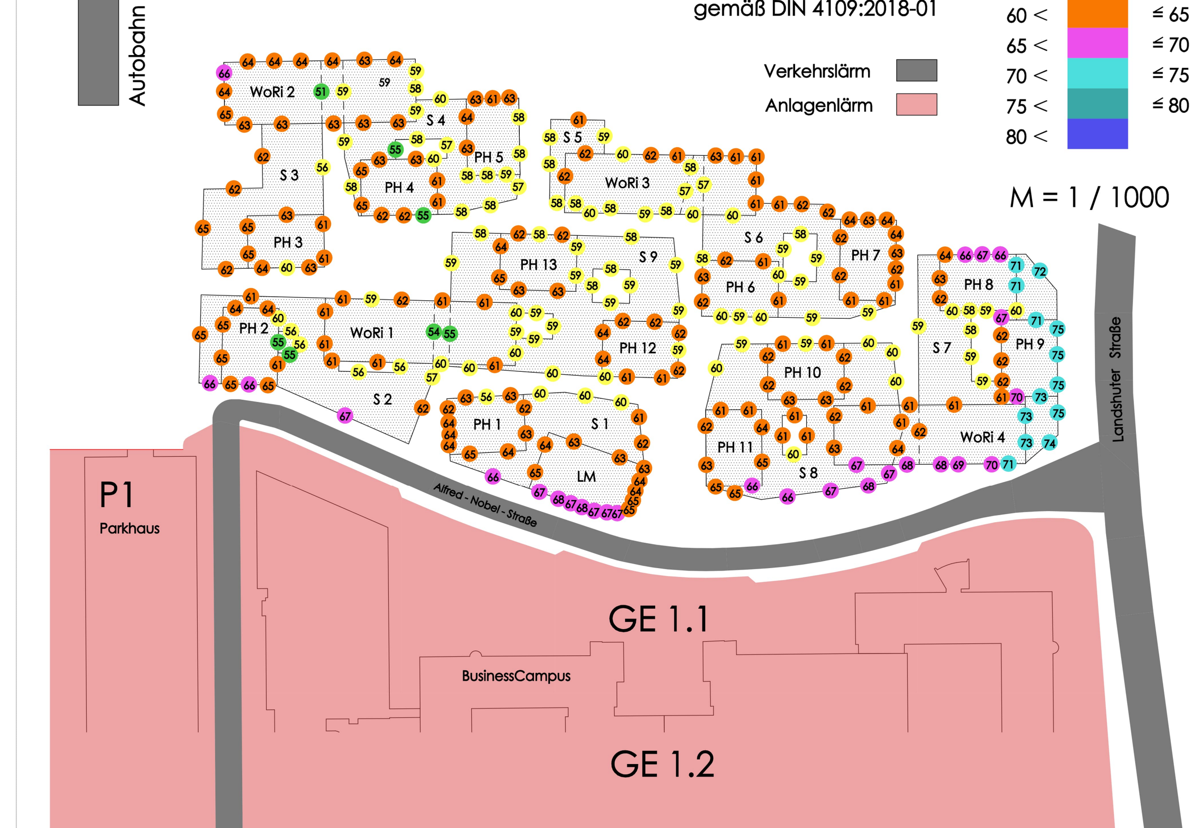
Gebäudelärmkarte 1 / Alle Geschoße

Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

Lärmpegelwerte in dB(A): ≤ 55; 55 < ≤ 60; 60 < ≤ 65; 65 < ≤ 70; 70 < ≤ 75; 75 < ≤ 80; 80 <

Verkehrslärm — Anlagenlärm

M = 1 / 1000



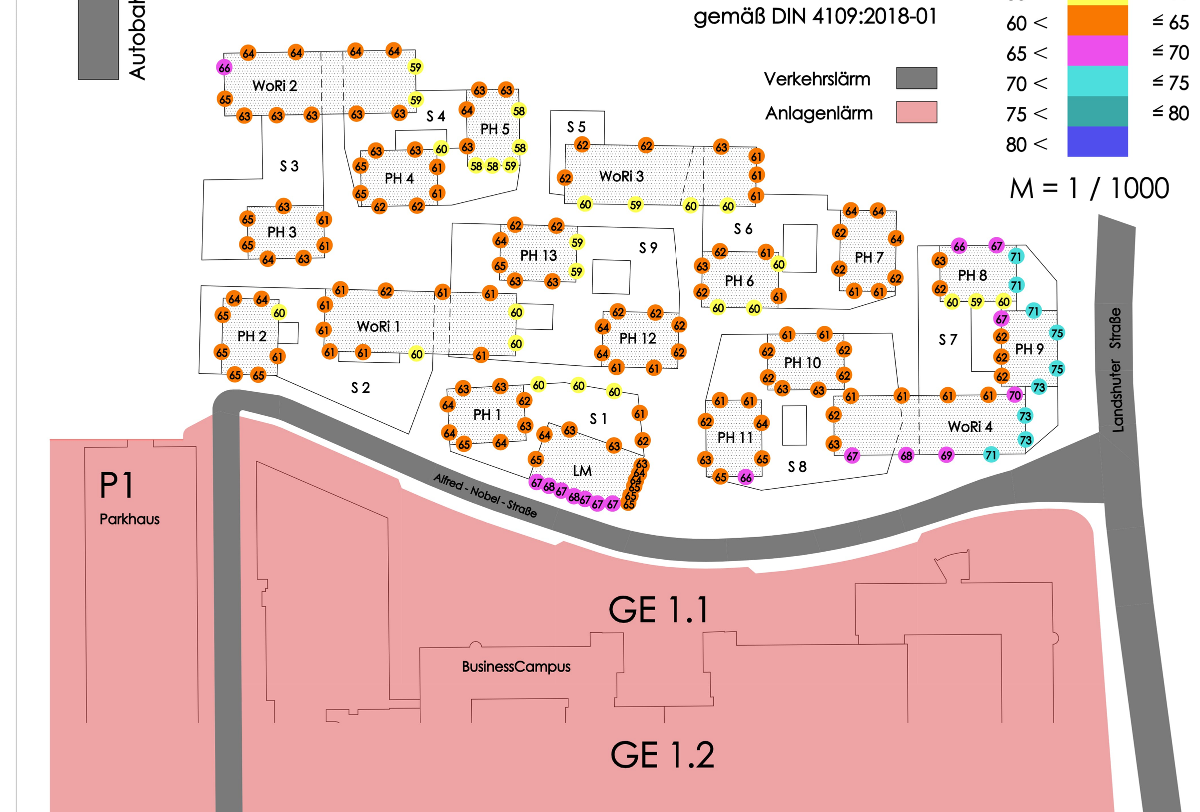
Gebäudelärmkarte 2 / Obergeschoße

Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

Lärmpegelwerte in dB(A): ≤ 55; 55 < ≤ 60; 60 < ≤ 65; 65 < ≤ 70; 70 < ≤ 75; 75 < ≤ 80; 80 <

Verkehrslärm — Anlagenlärm

M = 1 / 1000



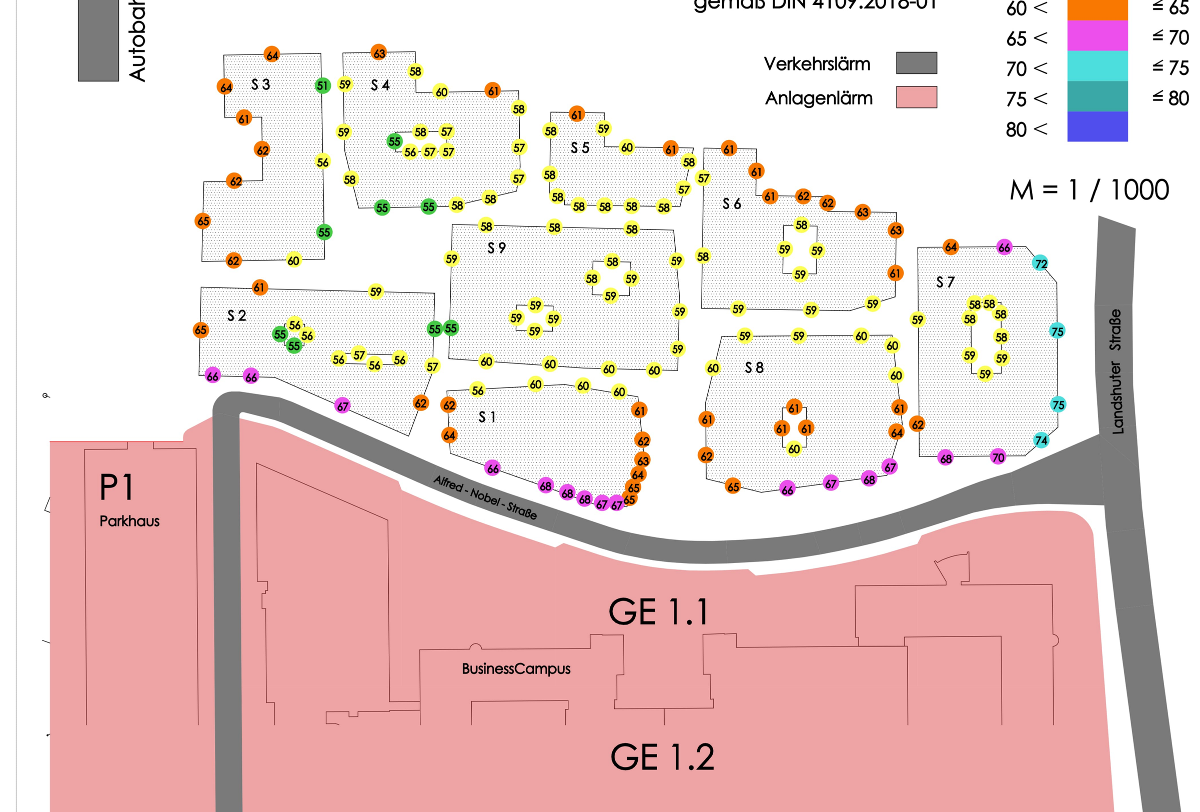
Gebäudelärmkarte 3 / Erdgeschoß

Maßgeblicher Aussenlärmpegel (La) aus Verkehrs- und Anlagenlärm gemäß DIN 4109:2018-01

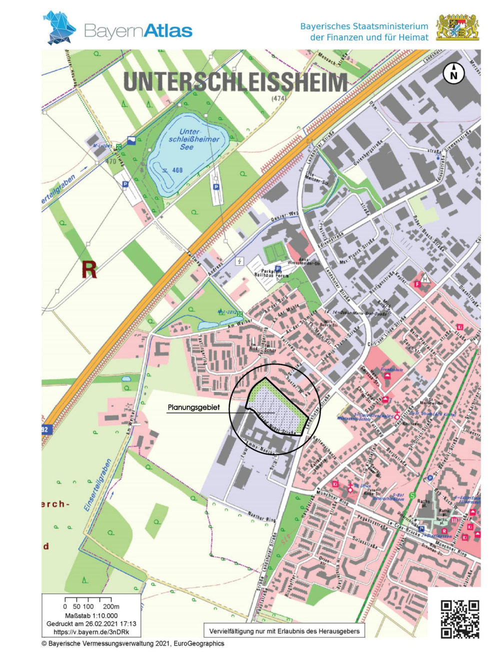
Lärmpegelwerte in dB(A): ≤ 55; 55 < ≤ 60; 60 < ≤ 65; 65 < ≤ 70; 70 < ≤ 75; 75 < ≤ 80; 80 <

Verkehrslärm — Anlagenlärm

M = 1 / 1000



Übersichtsplan



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 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der 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
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10. bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt.

5) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10. bis 10.11.2023 beteiligt.

6) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom .... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7) Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

Unterschleißheim, ... Siegel .... Erster Bürgermeister

9) Ausfertigung
Ausgefertigt nach Abschluss des Verfahrens.

Unterschleißheim, ... Siegel .... Erster Bürgermeister

10) Öffentliche Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom .... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... 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 mit Begründung in Kraft.

Unterschleißheim, ... Siegel .... Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die Stadt Unterschleißheim, Landkreis München, erlässt aufgrund folgender Gesetze in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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 sowie Gebäudelärmkarten 1, 2 und 3, Übersichtsplan, Präambel und Verfahrensvermerke
- Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht

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

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Bebauungsplan Nr. 160

mit integriertem Grünordnungsplan

Wohnen am Campus

Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planungsphase:	Entwurf
Planinhalt:	Lageplan
Maßstab:	M = 1/500
Datum:	14.12.2023
Planung:	Wamsler Rohloff Wirzmüller FreiRaumArchitekten Stadtplaner, Untere Bachgasse 15, 93047 Regensburg Tel 0941-565745; Reinhard Loibl Freier Architekt und Stadtplaner Regierungsbaumeister, Oberer Graben 3a, 85354 Freising Tel 08161-91389