BEBAUUNGSPLAN NR. 143A/2018

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 143A/2018 GEMEINBEDARFSFLÄCHE AM OBERWEG, FLUR NR. 882/23 UND 882/24

GEMEINDE UNTERHACHING

FL.NR. 882/23, 882/24
GEMARKUNG UNTERHACHING

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) unter Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planung: Zeitler, Blaimberger
Architekten, Stadtplaner GbR
Rotbuchenstraße 1, 81547 München
Telefon: 089 – 693902-0
Telefax: 089 – 6903315
E-Mail: info@bzb-architekten.com

Schalltechnische Beratung: Ingenieurbüro Greiner GbR
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering
Telefon: 089 – 89556033-0

Fassungsdatum: 08.08.2018

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Flächen für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

2.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2.1.2 Öffentliche Verwaltungen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **III** Zahl der Vollgeschosse höchstzulässig z.B. 3Voll-geschosse.

3.2 **GF 3485** Höchstzulässige Geschossfläche innerhalb der Baugrenze (z. B. 3485m²).

3.3 **GRZ 0,8** Höchstzulässige Grundflächenzahl z.B. 0,8 auf dem Grundstück

4. BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

6.1 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

6.2 **TGa** Tiefgarage (siehe auch B 5.3)

6.3 **5 STPL** Stellplätze, z.B. 5 Stellplätze

6.4 **TGa** Eingehauste Tiefgaragenzufahrt/ -rampe

6.5 **M** Fläche für Abfallbehälterhaus (privat)

6.6 **F** Fläche für Fahrradabstellplätze im Freien bei den Eingangsbereichen (privat)

6.7 Fläche für öffentliche Wertstoffsammelstelle

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 **FD** Flachdach (max 7°)

7.2 41,00 Maßzahl in Metern z. B. 41,00 m

7.3 Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Punkt B.7)

7.4 9.00 Lage von Grundstückszufahrten z.B. 9m breit (aus funktionalen Gesichtpunkten kann von der Lage geringfügig abgewichen werden)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Flächen für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

1.1 Einrichtungen und Anlagen:

Für die Flächen für den Gemeinbedarf sind öffentliche Verwaltungseinrichtungen, sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, zulässig.

2. NEBENANLAGEN

2.1 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur die in Ziff. A 5.4 bis 5.7 genannten Nebenanlagen zugelassen.

2.2 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser und Anschlüssen von Fernwärmenetzen dienen, zulässig.

2.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Tiefgaragen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m zu versehen. Für diese baulichen Anlagen darf die festgesetzte GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO insoweit überschritten werden. Maximal darf eine GRZ von 0,8 erreicht werden.

3.2 Die zulässige Geschossfläche wird für den Bauraum als Zahl in m² als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundfläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche von Fluchtbalkonen, verglasten Balkonen, Loggien um maximal 300 m² überschritten werden.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1 Als Materialien für die Hauptgebäude sind zugelassen:

4.1.1	Für Außenwände:	Verputzte und gestrichene Mauerflächen, Holz, Glas, Metall-Glas-Konstruktionen, Plattenmaterialien mit Dekor-Optik, Sichtbeton (TG-Abfahrt), Vorhangfassaden (Metall)
4.1.2	Für untergeordnete Bauteile:	Die Verwendung von Natursteinen, Sichtbeton für Brüstungen, Stützen, Konsolen o. ä. sowie Metall-Glas-Konstruktionen für Erker, Wintergärten, Vordächer, Balkongeländer, Vorhangfassaden (Metall), für Außentreppen Metallkonstruktion/ Beton- Metallkonstruktion
4.1.3	Für Fenster, Türen, Tore:	Holz, PVC chlorfrei-recycled, matt gestrichenes oder beschichtetes Metall
4.1.4	Für Dächer:	Flachdach mit extensive Begrünung, Titanisiertes Blech und farblich auf die Umgebung abgestimmtes Metall für untergeordnete Dachteile z.B. Dachrinnen.

4.2 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern sind von den Dachrändern jeweils um das Maß Ihrer Höhe zurückzusetzen. Die maximale Höhe über der Dachhaut darf 1,20 m betragen.

5. STELLPLÄTZE

5.1 Für die Anzahl der Pkw- und Fahrrad-Stellplätze gilt die Satzung über die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Gemeinde Unterhaching vom 01.06.2018.

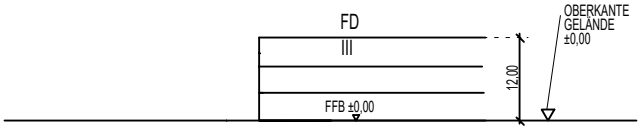
5.2 Die Wände und/oder die Decken der Tiefgaragenrampe und Tiefgarageneinhausungen sind innen schallabsorbierend auszubilden.

5.3 Die Gemeinschaftstiefgarage dient zum Stellplatznachweis für die Gebäude der Verwaltung und den Gebäuden, die für soziale Zwecke bestimmt sind.

5.4 Für die oberirdischen Stellplatzanlagen ist ein Abstand von mind. 2,0m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Abstände der Stellplatzanlagen zu den Grenzen der Fl.Nr. 882/23. Die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei sind für je 10 Stellplätze zwei standortgerechte Laubbäume gemäß Hinweise Pkt. 4.1 des Grünordnungsplanes des B-Plan 143/2008 zu planen. Für die geforderten Bäume sind mindestens 9m² je Bauminsel vorzusehen

6. HÖHEN- UND MASSFESTSETZUNGEN

6.1 Es sind folgende Höhen für die Flächen für Gemeinbedarf maximal und zulässig:



6.2 Für Gebäude, die der Unterbringung von Nutzungen gemäß Ziffer B.1.1 dieser Satzungsbestimmungen dienen, wird eine Abstandsfläche von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

7. SCHALLSCHUTZ

Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich an der Ost- sowie Nordfassade folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Ausgabe 1989):
Ost-/ Nordfassade:

Unterrichträume, Ruheräume und ähnliches

$R'_{w,res}$ > 35 dB

Für gewerbliche genutzte Räume (Büroräume und ähnliches) ergeben sich um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

8. TELEKOMMUNIKATION- UND STROMLEITUNGEN

Telekommunikation- und Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan vom Bebauungsplan 143/2008 des Landschaftsarchitekten H. Schmitt vom 13.08.2014 mit seinen Festsetzungen und Hinweisen ist weiterhin gültig.

10. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig.

C. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 Bebauungsvorschlag innerhalb der Bauräume

1.2 882/24 Flurstücksnummer z.B. 882/24

1.3 SP Spielplatz (privat)

2. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche des Oberweges und der Geräusche der gewerblichen Nutzung der Fa. Develey. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde durch die Untersuchung Bericht Nr. 217195/2 vom 22.01.2018 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Es wird empfohlen die Verwendung von Schallgedämmten Materialien bei Spiel- und Klettergeräten sowie auf geschmierte, nicht quietschende Lager zu achten. Ferner sind die Möglichkeiten einer schalltechnischen optimierten Anforderung von Spielgeräten auszuschöpfen,

Zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen ist eine fensterunabhängige Belüftung für Ruheräume (Kindertagesstätte) an Nord-, Süd- und Ostfassade zu empfehlen, sofern diese keine Fenster an der weniger geräuschbelasteten Westfassade aufweisen.

3. Wasserschutz

Tiefgaragenböden sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Anfallendes Wasser ist zu verdunsten oder der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Bei einem Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von mehr als 1,50m ist eine wasserdurchlässige Pflasterung tolerierbar, wobei hier sicherzustellen ist, dass keine Lagerung bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und der Tiefgaragenboden trocken gereinigt wird.

4. Energieversorgung

Die Gebäude sind möglichst an das Geothermie-Netz der Gemeinde Unterhaching anzuschließen.

5. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Merkblätter DWA A 138 und M 153 sind zu beachten.
Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten, Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

6. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Gemeinde Unterhaching

.....
Wolfgang Panzer 1. Bürgermeister

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Unterhaching hat am 14.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 01.08.2018 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Der Gemeinderat Unterhaching hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

   Unterhaching, den

   …….. Siegel

   Wolfgang Panzer
   1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekannt gemacht.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Unterhaching, den

   …….. Siegel

   Wolfgang Panzer
   1. Bürgermeister