

ABLAUF DER VERANSTALTUNG

- 1 Begrüßung
- 2 Planungsanlass und Verfahrensstand
- 3 Rückblick auf Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
- 4 Konzept Mehrgenerationen-Campus
- 5 Bebauungsplanentwurf
- 6 Fachbeitrag Grünordnung
- 7 Fachbeitrag Verkehr
- 8 Fragen zum Bebauungsplan an den Themeninseln
- 9 Ausblick und Verabschiedung

ANLASS UND VERFAHRENSSTAND | ZIELE DER PLANUNG

- Entwicklung eines neuen lebenswerten Wohnquartiers zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Wohnformen wie betreutem Wohnen
- Entwicklung von eigenständiger Infrastruktur mit Nahversorgung, Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und Gewerbeflächen
- Verkehrliche Neuordnung zwischen Kreuzstraße und Unterschleißheim durch die Errichtung einer neuen Verbindungsstraße
- Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen sowie Entwicklung eines hochwertigen Biotops
- Verlagerung und Neubau der Sportgaststätte des SV Lohhof sowie der Sportplätze der Hockeynerds und der Eisstockschützen



Flächenumgriff Aufstellungsbeschluss
06.12.2021

Erste Bürgerbeteiligung: 06.12.2021 - 19.01.2022 auf der Online-Plattform Consul

Evaluation veröffentlicht auf Consul

Einarbeitung von Rückmeldungen in die Planung durch den Stadtrat und die PlanerInnen

Heutige, zweite Bürgerinformation mit gleichzeitigem Start der Bürgerbeteiligung nach dem BauGB vom 17.05.2022 - 01.07.2022 über

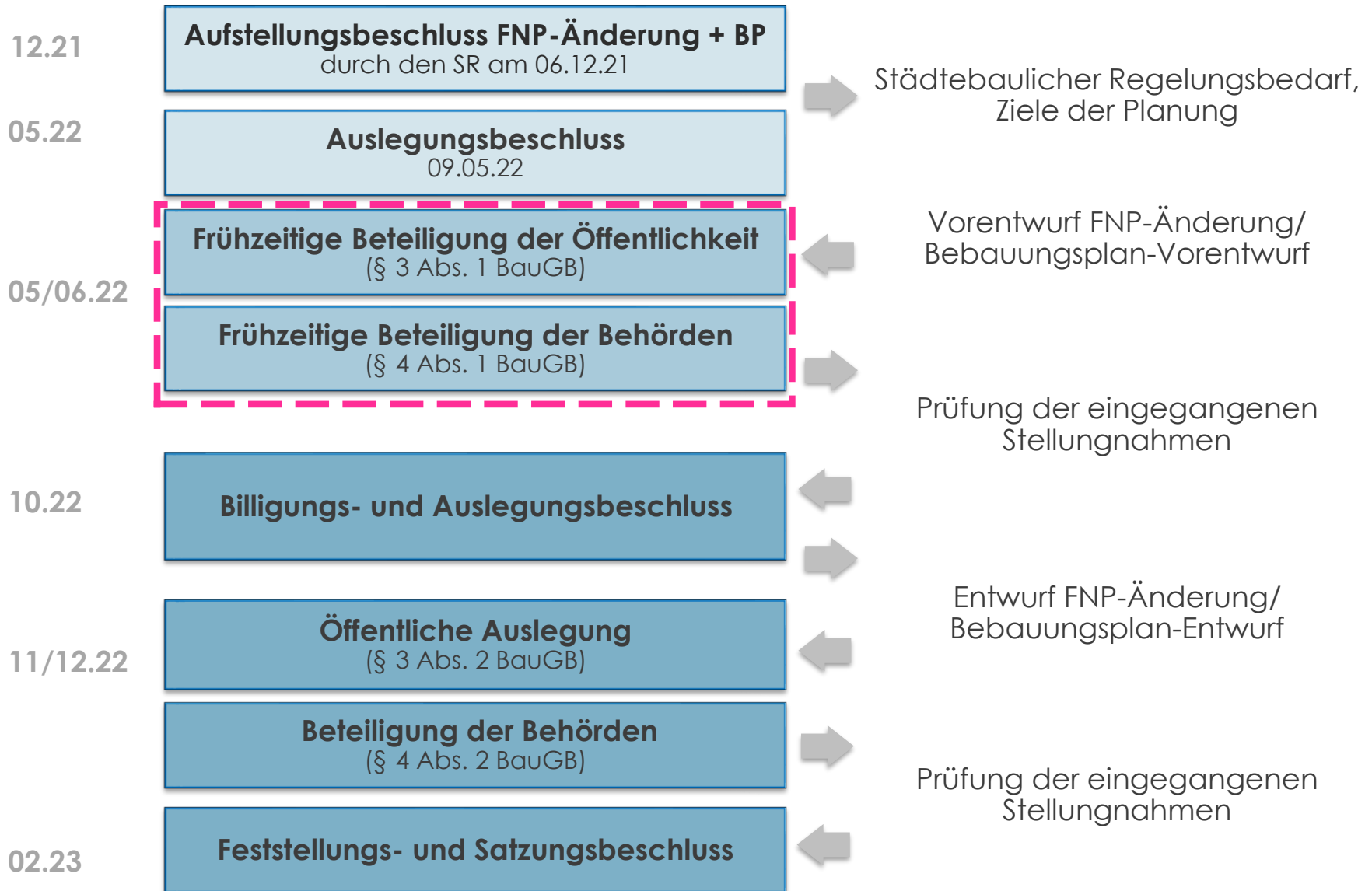
Internetseite der Stadt,

Consul (Online): <https://consul.unterschleissheim.de/mehrgenerationenwohnen-lohhof-sued>

E-Mail: Bauleitplanung@ush.bayern.de

Per Post an das Rathaus

ANLASS UND VERFAHRENSSTAND | BAULEITPLANVERFAHREN



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

§ 3 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die **Öffentlichkeit** ist möglichst frühzeitig über die **allgemeinen Ziele und Zwecke** der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist **Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung** zu geben. [...]

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

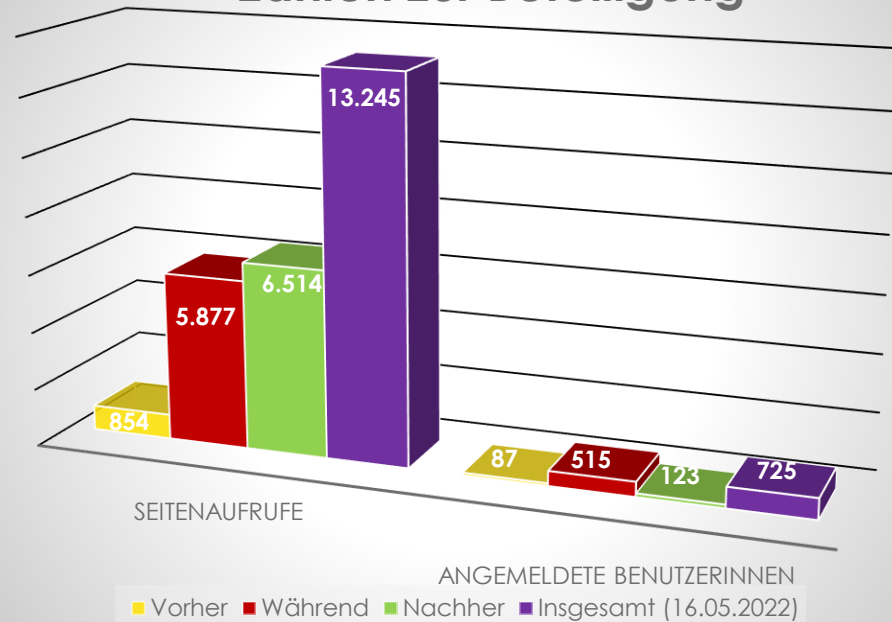
➡ Die heutige Veranstaltung ist **Teil des offiziellen Bauleitverfahrens (Protokollierung)**

➡ Äußerungen können **schriftlich bis zum 01.07.2022** vorgebracht werden

RÜCKBLICK BÜRGERBETEILIGUNG

- Deutlicher Anstieg an Beteiligung während des Beteiligungszeitraumes (06.12.21 - 19.01.22)
- **Eingeordnet zeigen die Zahlen:**
 - Hohe Beteiligungszahlen im Vergleich zu anderen Kommunen
 - Plattform Consul war richtiges Medium
 - 210 Kommentare → hohe Interaktion

Zahlen zur Beteiligung



- **Umfragetool** wurde am meisten genutzt
 - Umfrage zu Wohnraum hat meiste Resonanz
- **Vorschläge:** Verkehrsthematik hat meiste Resonanz
- Offenes Diskusstool wurde stark genutzt

	Vorschläge Spielplatz	Vorschläge Grünflächen- gestaltung	Vorschläge Umgestalt- ung Ecke Mallerstshof ener Str. / Kreuzstr.	Diskussions -beiträge	Teilnehmer- Innen Umfrage „Nahversorg- ung“	Teilnehmer- Innen Umfrage „Form von Wohnraum“
Anzahl der Vorschläge oder Teilneh- merInnen	2	4	17	27	284	429
Anzahl der Bewertun- gen	20	36	114	356 (inkl. positiver und negativer Bewertung)	/	/

- **Verkehr:**
 - Verkehrssituation auf der Kreuzstraße und im Wohngebiet Lohhof Süd
 - Ein Kreisverkehr statt Ampeln, insbesondere an der Kreuzung zwischen Kreuzstraße und neuer Umgehungsstraße, gewünscht
 - Ein Gesamtverkehrskonzept für Lohhof Süd zur weiteren Entlastung des Verkehrs dort in Absprache mit AnwohnerInnen gewünscht
 - Grundsätzlich große Zustimmung zur Umfahrungsstraße Lohhof Süd (insb. von Initiative Lärm in Lohhof Süd und weiteren AnwohnerInnen)

Verkehr:

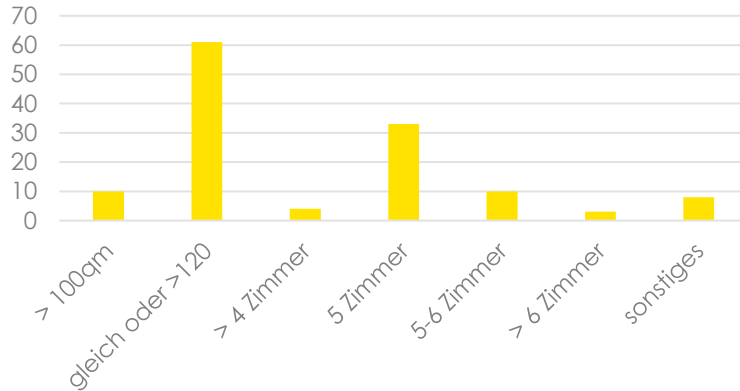
- Zusammenfassung der am häufigsten genannten Themen im Vorschlags- und Diskussionstool (ohne Kommentare)

Thema	Anzahl Vorschläge	Anzahl Diskussionen	Zusammengezahlte positive Bewertungen
Überarbeitung Gesamtverkehrssituation Lohhof Süd nötig	/	5	$31 + 18 + 14 + 9 + 5 = 77$
Kreisverkehr zw. Kreuz- & Umgehungsstraße	3	2	$15 + 10 + 7 + 21 + 18 = 71$
Sorge vor Überlastung der Straßen	1	5	$2 + 21 + 12 + 11 + 12 + 8 = 66$
Sorge vor Schwerlastverkehr Kreuzstraße	/	3	$21 + 14 + 18 = 53$
„Anlieger frei“ – Beschränkung für Lohhof Süd	2	/	$29 + 2 = 31$
Buslinie verlegen	2	1	$15 + 4 + 2 = 21$
Linksabbiegen Kreuz- in Mallertshofenerstraße verbieten	2	/	$10 + 9 = 19$
Einfahrt in Wohngebiet Lohhof Süd unattraktiv machen	3	/	$7 + 7 + 4 = 16$
Ampel Kreuz- & Mallertshofener Straße	2	/	$7 + 2 = 9$

- **Wohnraumform:**
 - Ergebnisse Umfrage (429 TeilnehmerInnen): Doppelhaushälften mit 132 Stimmen und Geschossbauten (Wohnungen) mit 128 Stimmen nahe beieinander

Wohnraumform:

Zu 3.: Zusammenfassung der offenen Antwort



1. Was braucht Unterschleißheim?

47 (11.3%)	1) Einfamilienhäuser
132 (31.73%)	2) Doppelhaushälften
128 (30.77%)	3) Geschossbauten (Wohnungen)
95 (22.84%)	4) Reihenhäuser
14 (3.37%)	5) Sonstiges ▼

2. In welcher Form soll der Wohnraum "vergeben" werden?

97 (24.07%)	1) zum Verkauf
52 (12.9%)	2) zur Miete
23 (5.71%)	3) Über Erbbaurecht
231 (57.32%)	4) Über ein Einheimischenmodell

3. Welche Flächengrößen sind gewünscht?

2 (0.52%)	1 Zimmer/ 25 qm
15 (3.93%)	2 Zimmer/ 45 qm
77 (20.16%)	3 Zimmer, 75 qm
183 (47.91%)	4 Zimmer/ 100 qm
105 (27.49%)	5) Sonstiges ▼

Grünflächen:

- Outdoor Fitness Geräte (14 Stimmen)
- Wildgehölzhecke sowie Streuobst- und Blumenwiese im „Puffer Wohnen“ (9 Stimmen)
- Dialog mit AnwohnerInnen/ 10m bepflanzter Abstand, sinnvolle Verteilung von Straßenlaternen/ Positionierung von Gebäuden (Sichtachsen) (7 Stimmen)
- Symbiose zw. Mensch und Natur im „Centralpark“ (6 Stimmen)

- **Spielplätze:**

1. Motorikpark (16 Stimmen),
2. Öffentlicher Kita-Träger (4 Stimmen)

- **Nahversorgung:**

1. Einen Vollsortimenter inklusive Bäcker und Metzger (232 Stimmen)
2. Gastronomische Einrichtung (106 Stimmen)

- **Weitere Rückmeldungen zum Gesamtkonzept:** 10m Abstandsgrenze zum Bestandsbau in einigen Briefen/Mails gelobt



[Startseite](#) / [Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd](#)

Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd

Wir halten Sie auf dem Laufenden:

[Meilensteine](#)

Ein neues Wohnviertel

Auf einem Acker an der Kreuzstraße soll eine neue Wohnlandschaft entstehen. Von SeniorInnenwohnen über Reihenhäuser und Geschosswohnungen bis hin zur Kindertagesstätte - Mehrgenerationenwohnen wird hier großgeschrieben. Auch die lang ersehnte Umgehungsstraße Lohhof Süd sowie ein großer Supermarkt könnten hier realisiert werden. Eine finale Entscheidung über das städtebauliche Konzept wird derzeit erarbeitet.

Hinweis: Vormerklisten oder Bewerbungen für Wohnraum können derzeit noch nicht entgegen genommen werden. Die Stadt erarbeitet momentan das Planungskonzept. Bis zur Baureife wird es noch zwei bis drei Jahre dauern. Die Bewerbungsfristen werden rechtzeitig über die örtliche Presse und die sozialen Medien angekündigt.

[Direkt zur Beteiligung](#)

PROJEKTPHASEN

[Vorschläge](#) →
Startet in 1 Tag

GEBIET



PROJEKTVERZEICHNIS

- **Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd**
 - Weitere Informationen
 - 1. Beteiligungsphase

MEHRGENERATIONEN-CAMPUS

MGC Projekt Unterschleißheim GmbH

Umfassende Vorsorge im Alter und bei Pflegebedarf

SO Pflege - Lückenlose Versorgungskette für das Quartier und für Unterschleißheim:

- Beratung, Begegnung, Kulturelle Angebote, Mittagstisch, Cafe´
- Ambulanter Pflegedienst, Pflegenotruf, Services
- Tagespflege
- Vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, beschützende Pflege (insg. ca. 145 Plätze), ggfls. Pflegeschule
- Ambulant Betreutes Wohnen
- Wohnen für Mitarbeitende und Auszubildende

WA Service - Selbstständigkeit und Services für Frauen, Männer und Paare:

- Etwa 200 Wohnungen (1,5-2,5 Zimmer, vereinzelt auch größer)
- Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplätze

Umfassende Vorsorge im Alter und bei Pflegebedarf

WA Barrierefrei - Flexibilität für kleine und große Familien:

- Etwa 50 Wohnungen unterschiedlicher Größe

Allgemein - Barrierefreie Wege und Außenanlagen:

- Park für Begegnungen und Aktivität
- Kurze Wege
- Verkehrsberuhigtes Quartier



BEBAUUNGSPLAN

DRAGOMIR Stadtplanung GmbH

Planungskonzepte

- **Städtebaulicher Entwurf:** Berücksichtigung von räumlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen und attraktive wie sinnvolle städtebauliche Gestaltung des Quartiers
- **Freiflächengestaltungskonzept:** Berücksichtigung von Faktoren wie Wegebeziehungen, Erholungsqualität, Nutzungsangebote auf öffentlichen Freiflächen, Naturschutz, Versickerung
- **Verkehrsplanung:** Errichtung einer leistungsstarken Verbindungsstraße und sicheren inneren Erschließung, Berücksichtigung von Verkehrszählungen und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen nach aktuellen Maßstäben und Richtlinien
- **Ausbaupläne SV Lohhof:** Sicherung der Verlagerung der Sportplätze sowie der Ausbau- und Umgestaltungspläne für den betroffenen Teil des Sportparks



Ausschnitt des städtebaulichen Konzepts mit Freiflächengestaltung und Verkehrsanlagen

Fachgutachten

- Verkehrsgutachten
 - Immissionsschutzgutachten (Schallschutz)
 - Altlasten- und Bodengutachten
 - Versickerungsgutachten
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Umweltbericht
-
- Die Gutachten sind während des Auslegungszeitraums im **Bauamt, Valerystraße 1, Unterschleißheim** und im **Internet** einsehbar
<https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html>



Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB):

Art der baul. Nutzung

Maß der baul. Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Zulässige Inhalte des Bebauungsplans

Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB i.V.m. Vorschriften der **BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung (z.B. Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl)
- überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Baugrenze, Baulinie)
- Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzerhalt, Neupflanzung, Begrünung von Baugrundstücken)
- Maßnahmen zum Immissionsschutz
- ...

BEBAUUNGSPLAN | ZIELE DER PLANUNG STÄDTEBAU

- Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten **Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf**
- Ermöglichen einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits **verträglich in die umgebende Bebauung einfügt** und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht
- Schaffung von Wohnangeboten, welcher die verschiedenen Anforderungen und verschiedene Stufen von **Betreuung und Pflege** der älteren Generation abdeckt
- Schaffung eines Standorts für ein **Pflegeheim und eine Pflegeschule**
- Schaffung von **barrierefreiem** Wohnraum und **sozialem Wohnungsbau**
- Entwicklung eines Standortes für **soziale Infrastruktur**, um den ursächlichen Bedarf im Quartier abzudecken
- Neuschaffung eines Standorts für eine überörtliche **Polizeistation**
- Entwicklung eines Standorts für **Einzelhandel** für die Versorgung des Gebietes sowie angrenzender Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gewährleistung **immissionsschutzrechtlicher** Anforderungen

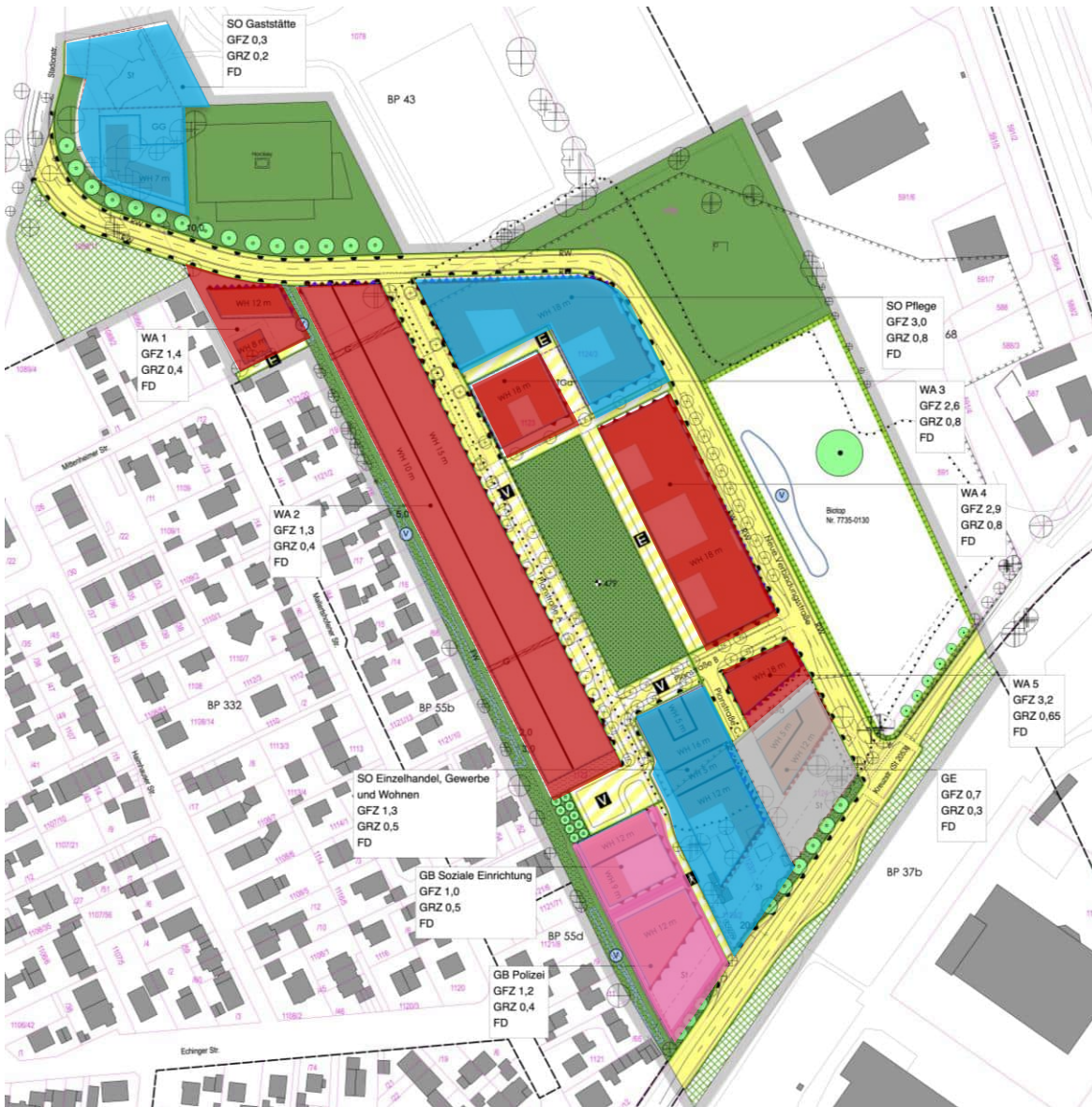
- Neuschaffung einer außenliegenden **Tangente zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße** zur Erschließung des neuen Wohngebietes sowie zur verkehrlichen Entlastung der Mallertshofener Straße
- Erschließung des neuen Quartiers mit einer **verkehrsberuhigten Zone und Eigentümer-/Privatwegen** für eine sichere Abwicklung des steigenden Verkehrsaufkommens
- Entwicklung eines **Wegenetzes für den Fuß- und Radverkehr** zur Anbindung des Quartiers an umliegende Wegeverbindungen

BEBAUUNGSPLAN | GELTUNGSBEREICH



- Einbeziehung der **Sportflächen** zur Sicherung von notwendigen Ersatzmaßnahmen
- Einbeziehung des **Biotops** zur Sicherung der ökologischen Funktionen
- Einbeziehung von zusätzlichen **kommunalen Flächen** an der neuen Umgebungsstraße
- Einbeziehung **Kreuzstraße** als feststellungsersetzende Bauleitplanung zur Sicherung des notwendigen Straßenumbaus (Bushaltestellen)

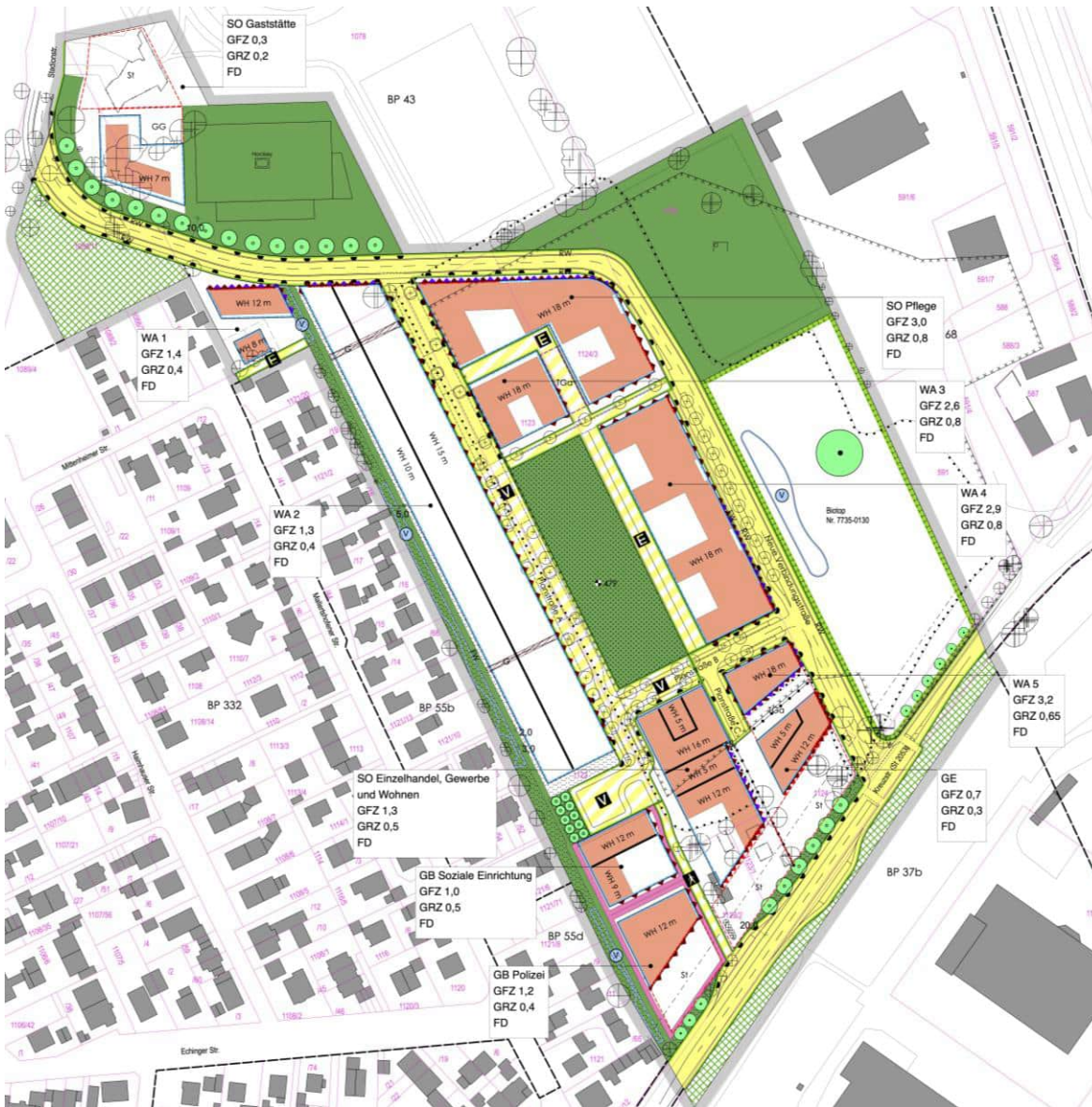
BEBAUUNGSPLAN | ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Baugebiete

- **WA 1- 5**
- **GE**
- **SO Gaststätte**
- **SO Pflege**
- **SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen**
- **GB Soziale Einrichtung**
- **GB Polizei**

BEBAUUNGSPLAN | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



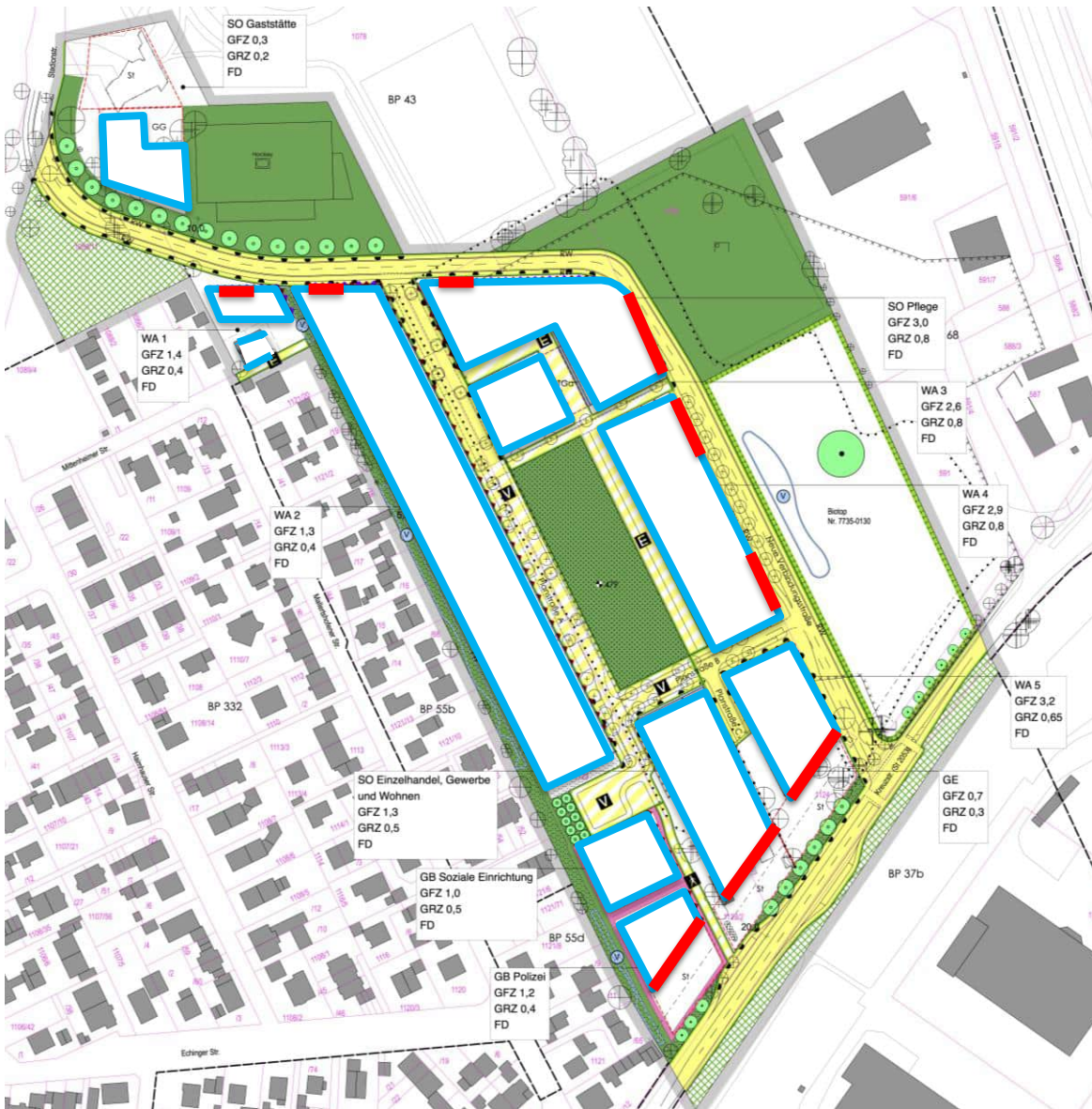
- Festsetzung GRZ, GFZ
- Niedrigere Dichte orientiert zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet

BEBAUUNGSPLAN | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



- Reduzierung der Höhe zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet
- Höhere Bebauung entlang der Umgehungsstraße zum Schallschutz

BEBAUUNGSPLAN | BAURÄUME



- **Baugrenzen**, um städtebauliches „Raster“ zu sichern und Sichtbeziehungen zu erhalten
- **Baulinien** um Gebäudefluchten und äußerlich sauberes Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern

BEBAUUNGSPLAN | GESTALTUNG



- Ausschließlich **Flachdächer**
- flächenmäßig begrenzte und eingehauste **Dachaufbauten**
- **Fassadenrücksprünge** im WA 4 und SO Pflege zur Auflockerung der Baukörper
- **Nebenanlagen** in Bauräumen zum Schutz des öffentlichen Raumes

BEBAUUNGSPLAN | VERKEHRSFLÄCHEN



- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Eigentümerweg / private Verkehrsfläche

Dr. Schober
Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

BEBAUUNGSPLAN | ZIELE DER PLANUNG GRÜNORDNUNG

- Entwicklung eines prägnanten **Grün- und Freifächensystems** im Zusammenspiel mit dem bestehenden Umfeld
- Schaffung eines qualitätvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren **privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen**
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen **Verknüpfung mit der Umgebung**
- Schaffung einer zentralen gemeinschaftlich nutzbaren öffentlichen Grünfläche
- **Gestaltung** der Freiflächen unter Berücksichtigung einer mikroklimatischen Vielfalt
- **Erhalt von klimatisch ausgleichenden Freiflächen** sowie eines wertvollen Biotopbaumes
- Entwicklung einer hochwertigen **Biotopfläche** als Beitrag zur Biodiversität
- Berücksichtigung der **Durchlüftung** und des Luftaustausches im Gebiet
- Minimierung der Versiegelung zur Erhöhung der Verdunstung.
- Sicherung einer angemessenen **Durchgrünung des Planungsgebietes**

BEBAUUNGSPLAN | GRÜNORDNUNG



- Zentrale Parkfläche
- Grünverbindung und Puffer zu Lohhof Süd
- Bäume zu pflanzen und zu erhalten
- Sportplätze
- Biotop
- Versickerungsflächen

BEBAUUNGSPLAN | ÜBERSICHT



Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren



FNP BESTAND



FNP PLANUNG

VERKEHRSKONZEPT

Schönenberg Ingenieure GmbH

Verkehrsgutachten / Verkehrszahlen

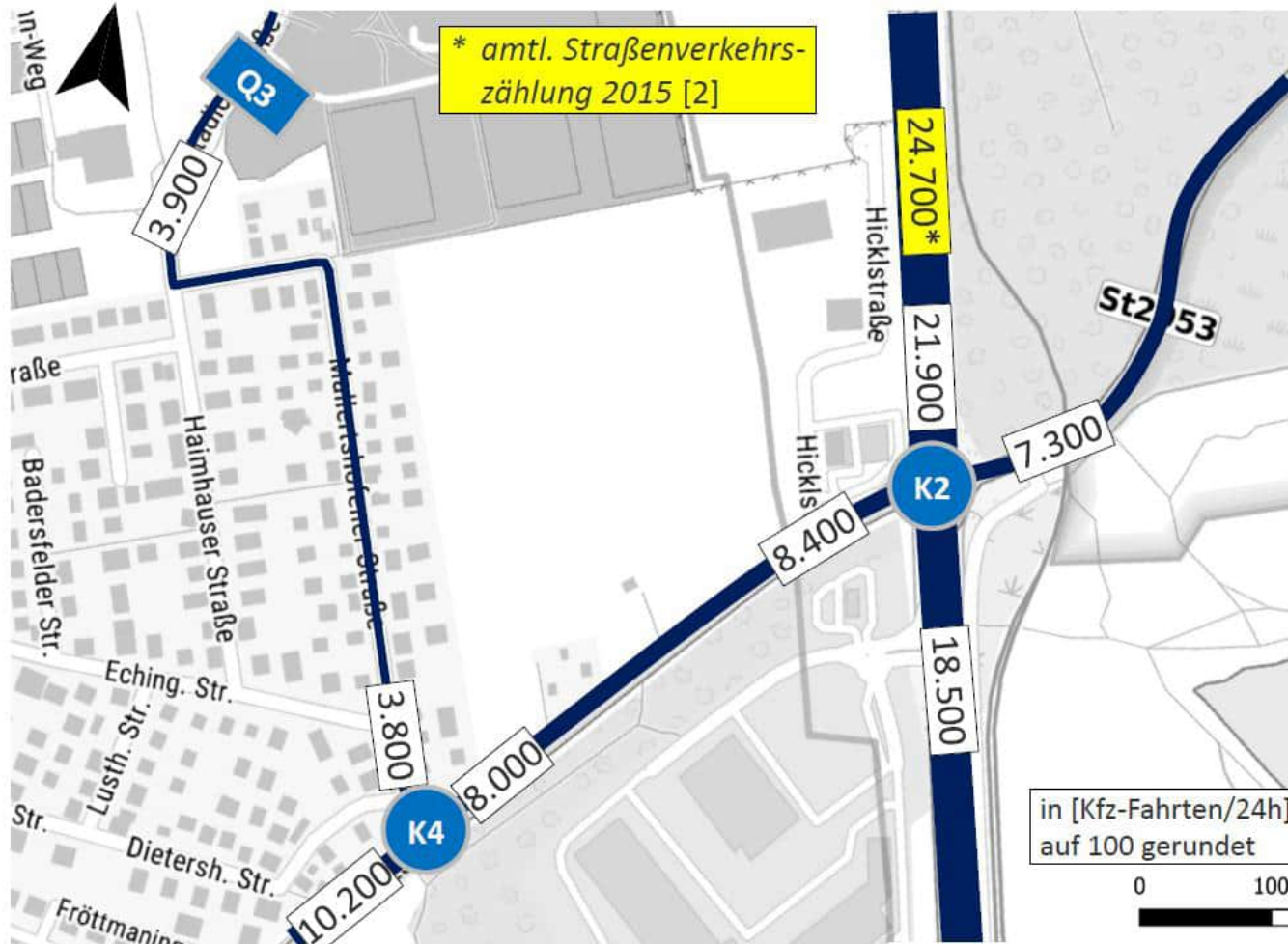
Erstellt von Gevas Humberg & Partner hier in Stellvertretung vorgestellt

Aufgabenstellung und Randbedingungen

- Die Stadt Unterschleißheim plant auf dem freien Areal östlich der Mallertshofener Straße die Errichtung eines Senioren- und Mehrgenerationen-Campus. Die Erschließung soll vorgelagert über eine **neue Verbindungsstraße zwischen der Kreuzstraße (Staatsstraße) und der Stadionstraße an das übergeordnete Straßennetz** sowie das Stadtzentrum angebunden werden. Außerdem soll das Bauvorhaben durch einen Vollsortimenter und Einzelhandel zur Nahversorgung an der Kreuzstraße ergänzt werden.
- Zudem soll durch die **neue Verbindungsstraße eine Entlastung der Mallertshofener Straße** aufgrund einer **Verlagerung des Durchgangsverkehrs** zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße erfolgen.
- Ziel der vorliegenden Untersuchung ist, die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Erschließungsbereich zu beurteilen und zu bewerten.

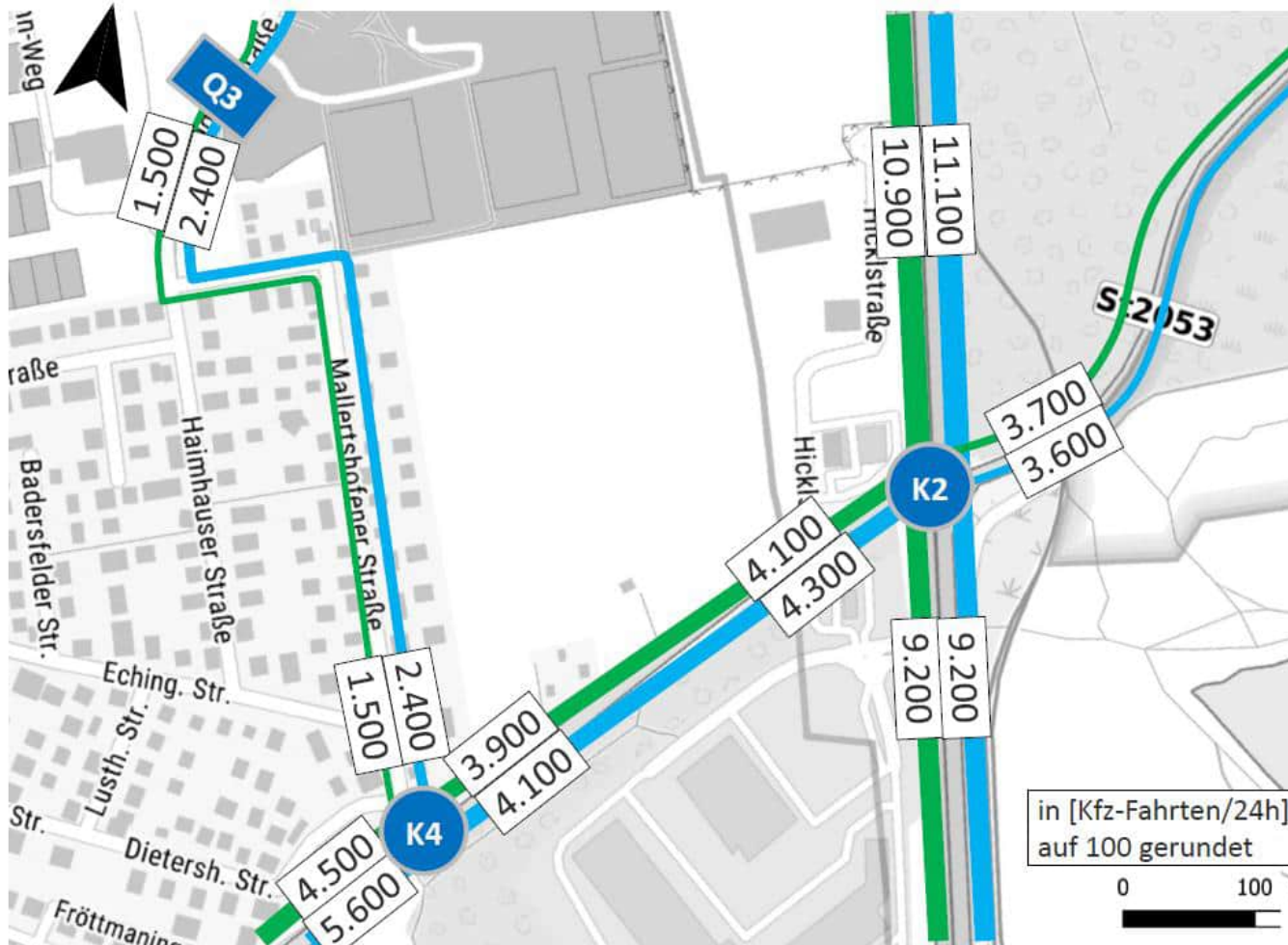
Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Tagesverkehr 0-24h



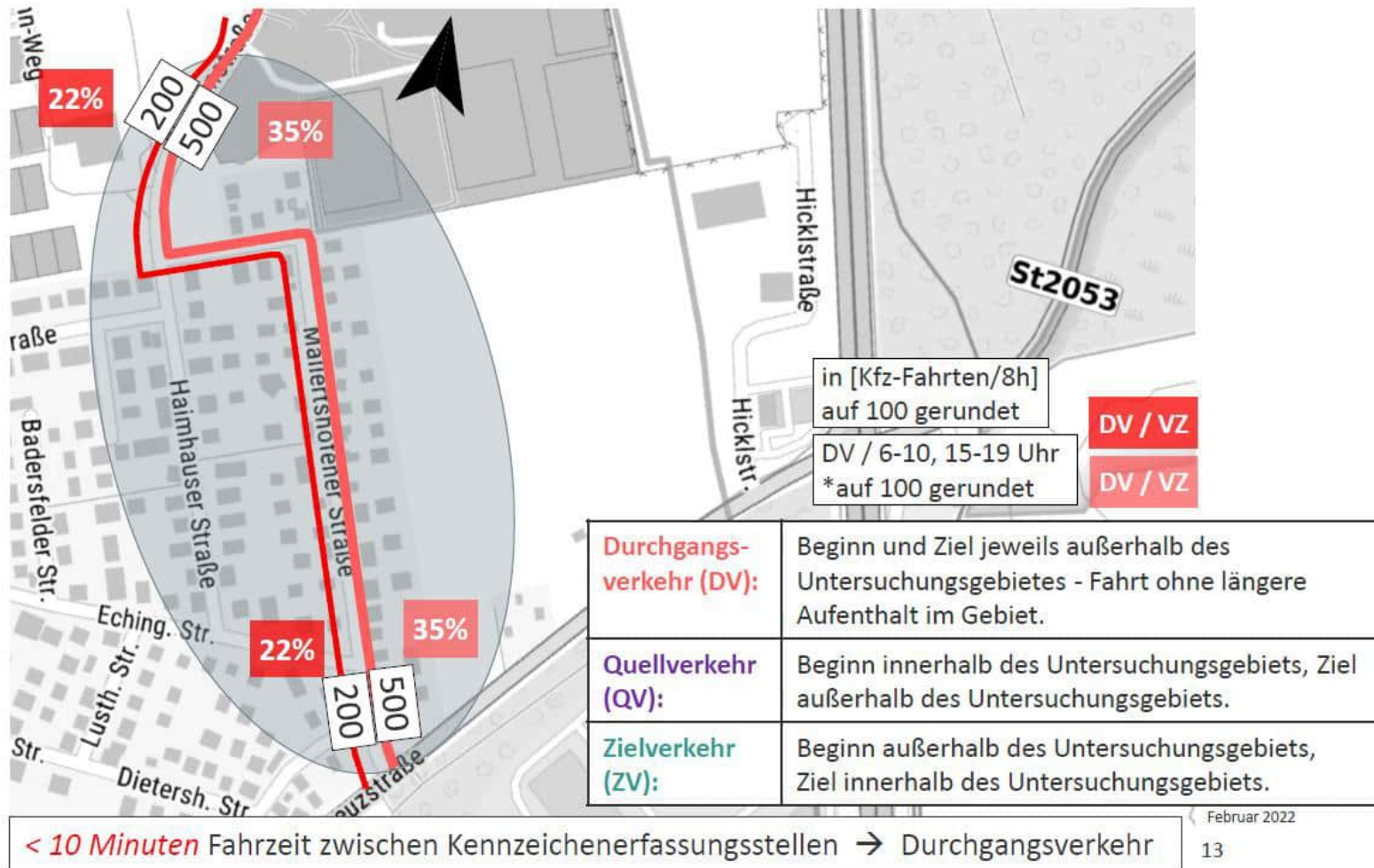
Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Richtungsbezogener Verkehr



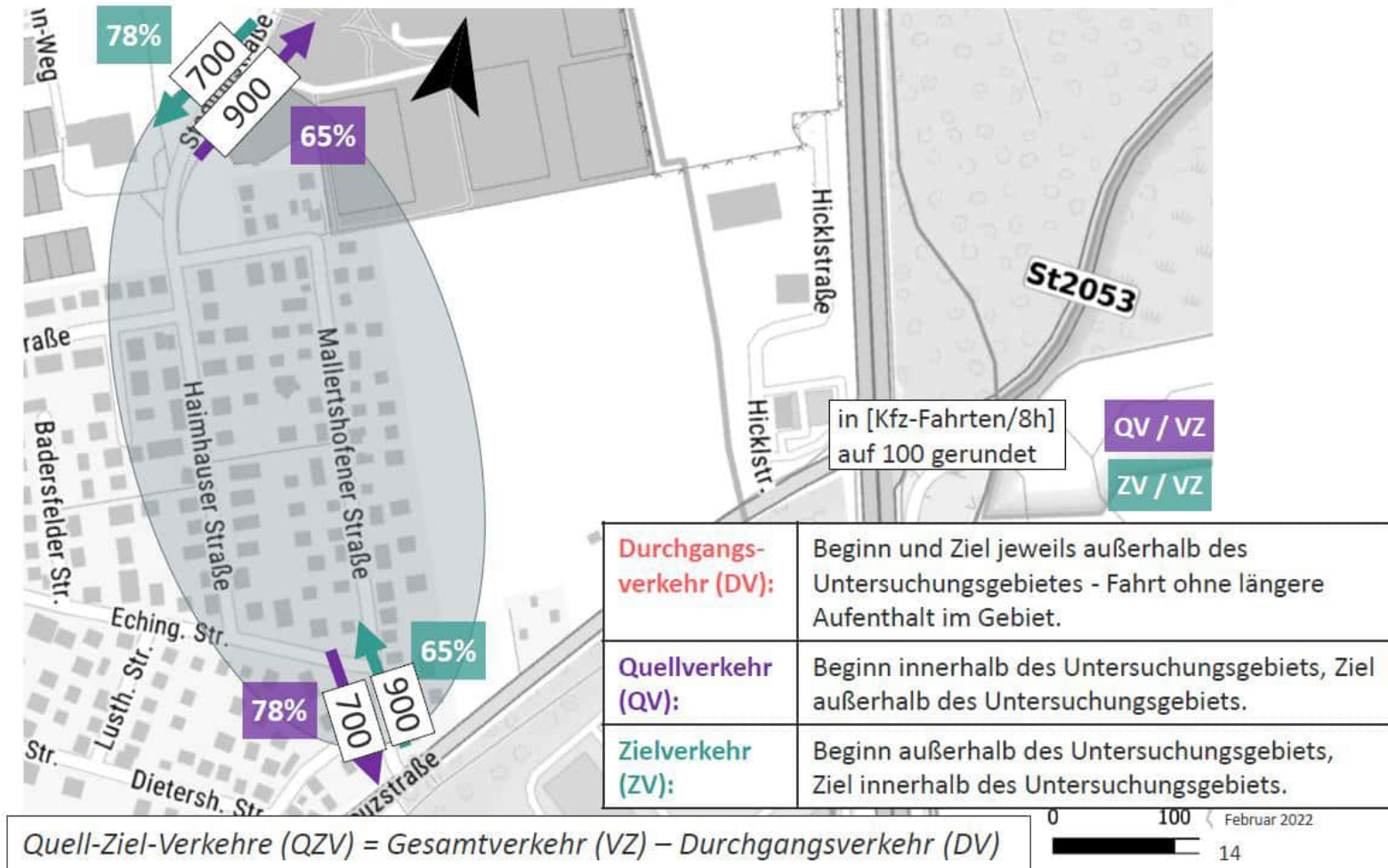
Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Durchgangsverkehr auf Basis Kennzeichenerfassung



Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Quell- und Zielverkehr auf Basis Kennzeichenerfassung



$Quell-Ziel-Verkehre (QZV) = Gesamtverkehr (VZ) - Durchgangsverkehr (DV)$

Verkehrszahlen

Bestandssituation – Analysefall Ausgangswert 2021



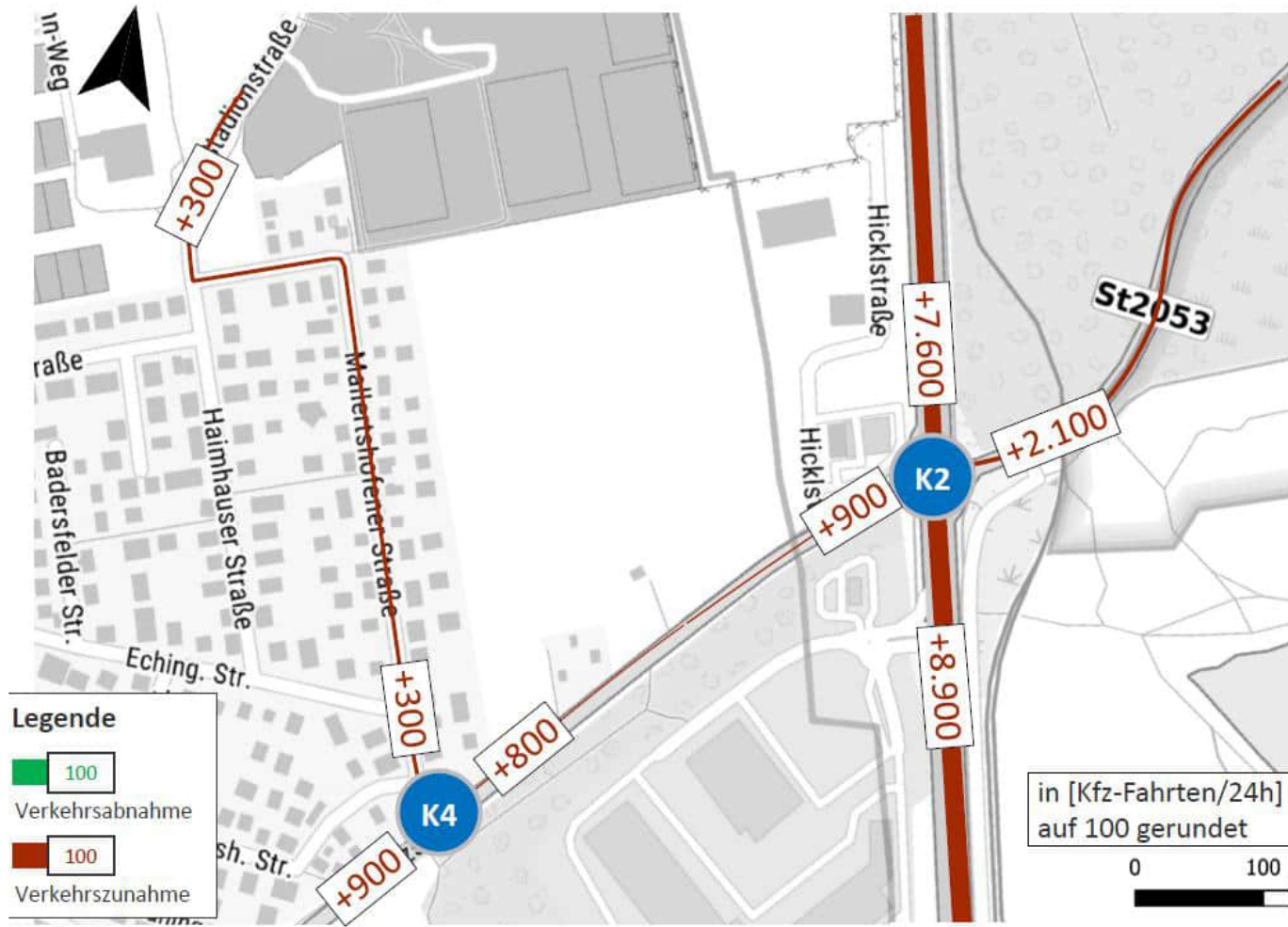
Verkehrszahlen

Prognosefall 2035



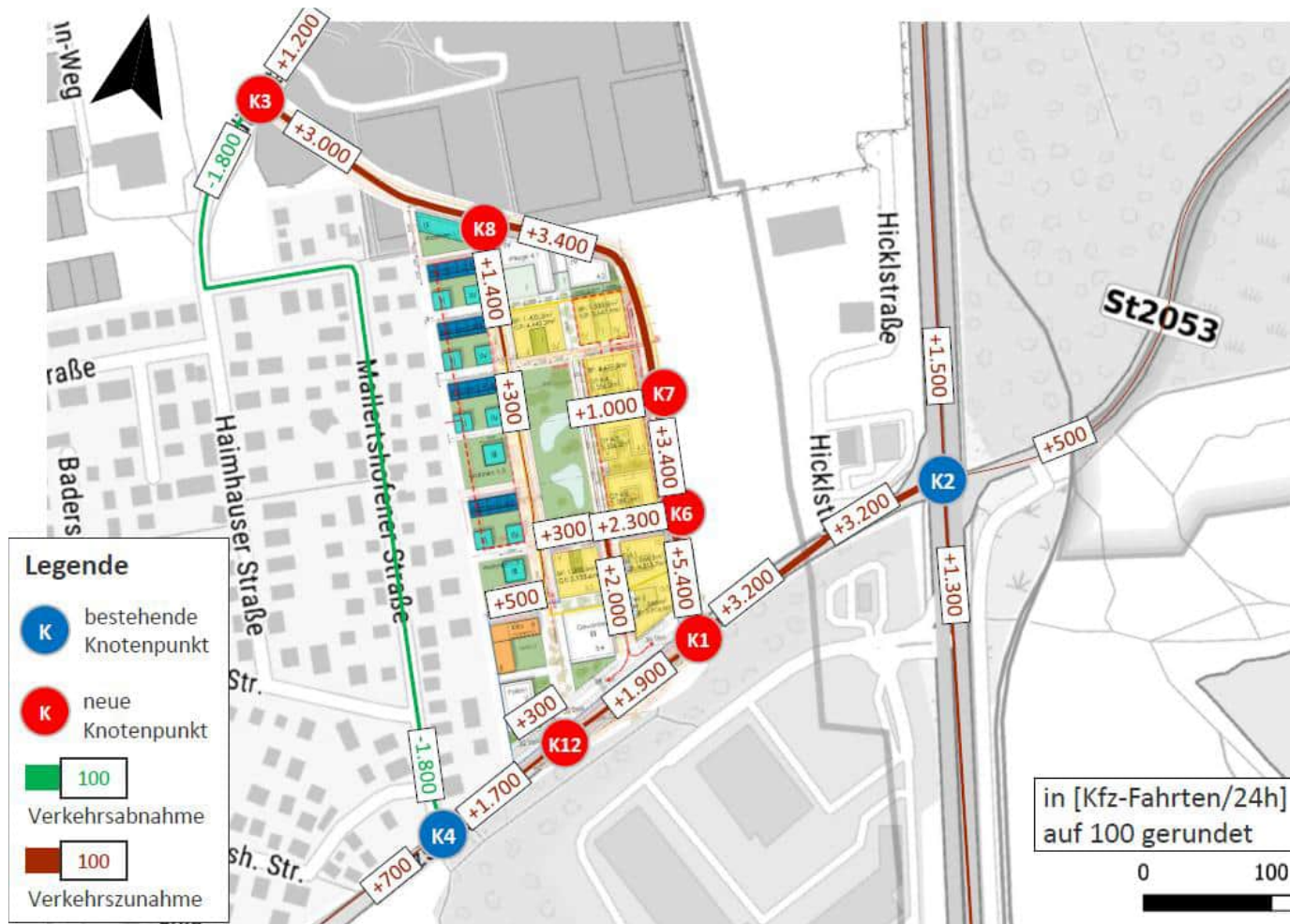
Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 – Zu- und Abnahme im Vgl. 2021/2035



Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 mit Baugebiet – **Zu-** und **Ab-**nahme im Vgl. ohne/mit Baugebiet 2035



Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 Leistungsfähigkeit der Knoten

Zulässige mittlere Wartezeit für Kfz-Verkehr an...	signalisierten Knotenpunkten	unsignalisierten Knotenpunkten
QSV A	$\leq 20 \text{ s}$	$\leq 10 \text{ s}$
QSV B	$\leq 35 \text{ s}$	$\leq 20 \text{ s}$
QSV C	$\leq 50 \text{ s}$	$\leq 30 \text{ s}$
QSV D	$\leq 70 \text{ s}$	$\leq 45 \text{ s}$
QSV E	$> 100 \text{ s}$	$> 45 \text{ s}$
QSV F	$q > C$	$q > C$

QVS... Qualität des Verkehrsablaufs
 q... Verkehrsstärke
 C... Kapazität

¹⁾ Die QSV ist erreicht, wenn die Verkehrsstärke die Kapazität der Abfertigungseinrichtung überschreitet.

(ggf. weitere) Optimierung erforderlich

Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 Leistungsfähigkeit der Knoten

Prognose-Planfall 2035			Qualität des Verkehrsablaufs		Beurteilung
Knotenpunkt		Verkehrsregelung	morgendliche Spitzenstunde	abendliche Spitzenstunde	
K1	Kreuzstraße / Verbindungsstraße	Vorfahrtsgeregelt	C	D	ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K1	Kreuzstraße / Verbindungsstraße	Signalisiert	C	C	ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K2	B13 / St2053 / Kreuzstraße	Signalisiert			Zurzeit in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (StBA)
K3	Stadionstraße / Verbindungsstraße	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K4	Kreuzstraße / Mallertshofener Straße	Vorfahrtsgeregelt	C	B	gute bis ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K6	Verbindungsstraße / Planstraße B	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K7	Verbindungsstraße / TG Zu- und Abfahrt	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K8	Verbindungsstraße / Planstraße A	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden

Grundlage

u.a. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), FGSV, letzte Änderung 2013

- Schrittweise Ermittlung der Querschnittsbreite (Verkehrszahlen, Länge, Bebauung, etc.)
- Berücksichtigung ALLER Verkehrsteilnehmer
- Einteilung nach Nutzungsfunktion z.B. Aufenthalt, Erschließung
- Hier: „Innen“ Wohnstraßen, „Außen“ Sammelstraße

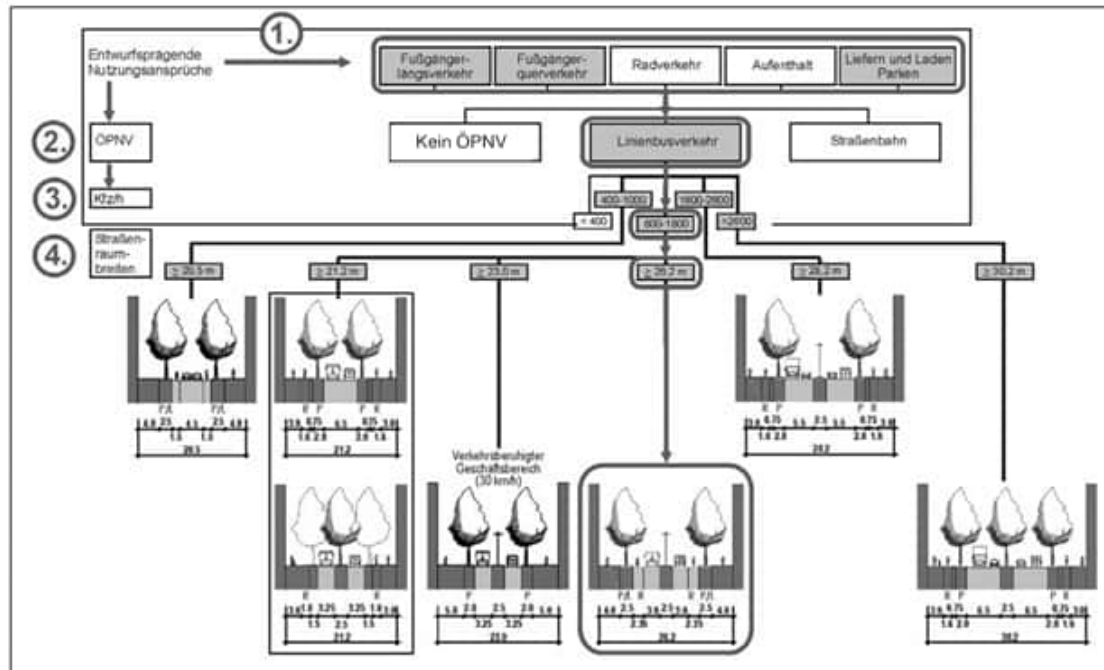


Bild 24: Schrittweise Ermittlung eines empfohlenen Querschnitts

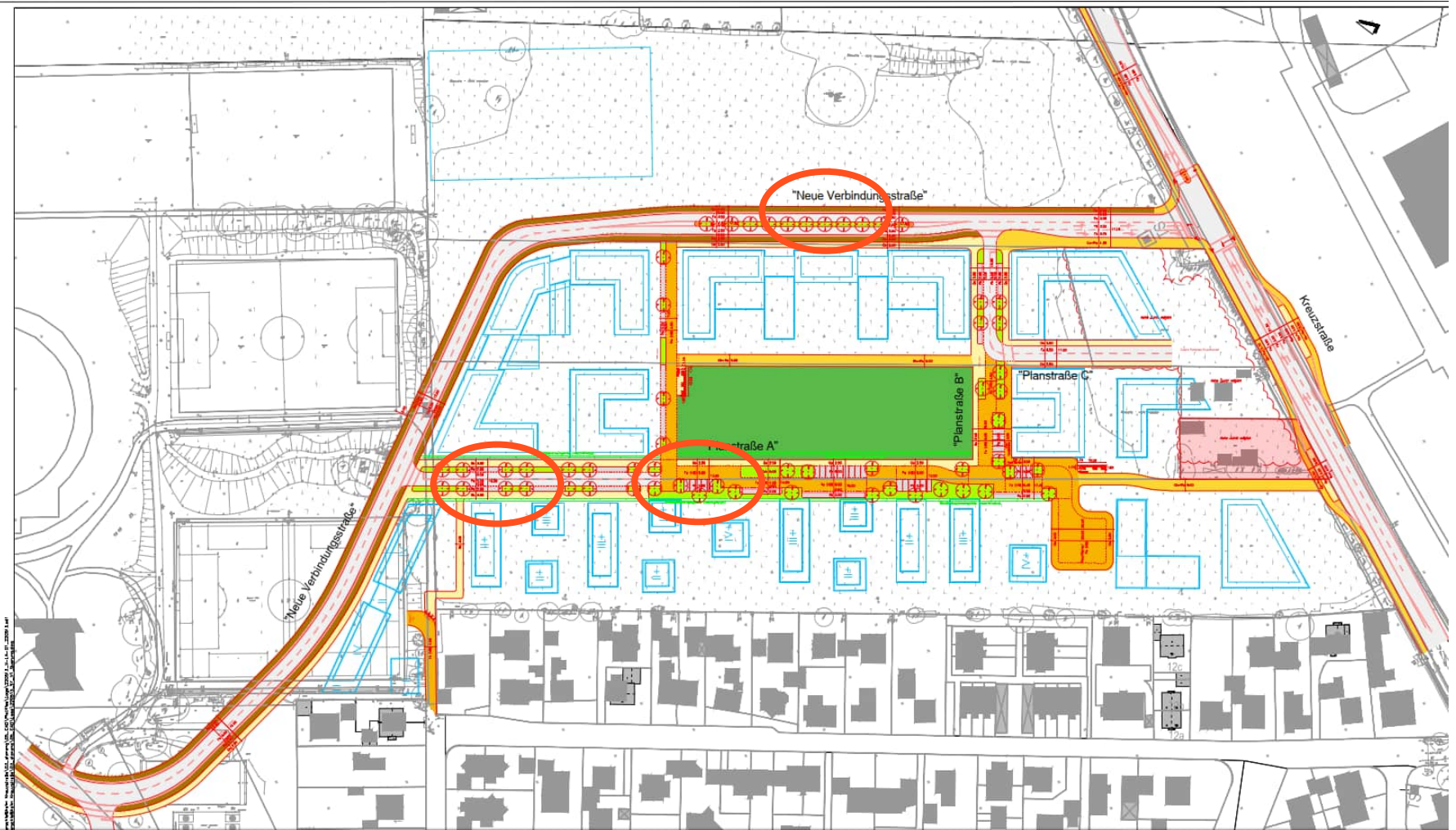
Lageplan

- Wesentliche Inhalte:
 - Verkehrsberuhigter Bereich (VB) um den „Park“
 - „Neue Verbindungsstraße“ mit baulich von der Fahrbahn getrennten Radwegen
 - Radverkehrsführung im Mischverkehr „innen“
 - Gehwegverbindungen zu angrenzenden Bebauung
 - Neue Einmündung Stadionstraße
 - Bushaltestellen Kreuzstraße
- Darstellung des öffentlichen Verkehrsraums nach Funktionsflächen

Farbflächen:

	Fahrbahn		Gehbahn+Radweg		Nebenfläche
	Parkbucht		Verkehrsberuhigter Bereich		
	Gehbahn		Grünfläche/ Baumgraben		
	Radweg		Park/ Grünanlage		

Lageplan



„Neue Verbindungsstraße“


Sammelstraße

- West – Gb 2,5m, 2,5m Rw, 0,5m Sicherheitsstr.
- Fahrbahn 3,5m
- 2,0m Baumgraben und Fußgänger-Querungshilfe
- Ost – Rw 2,5m zzgl. Sicherheitsstr. 0,5m
- Gesamt 17,5m
- Baumstandorte Mitte

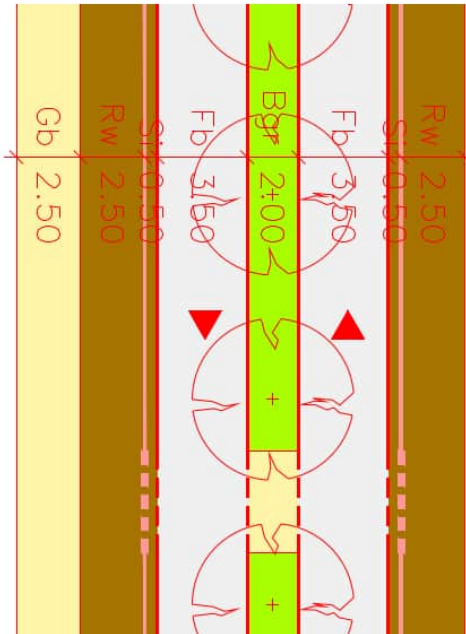
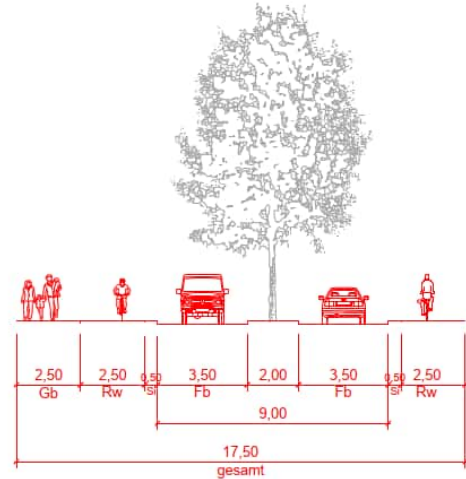
Abkürzungen:

Gb = Gehbahn
 Rw = Radweg
 Si = Sicherheitstrennstreifen
 Fb = Fahrbahn
 Bgr = Baumgraben/Grünfläche

Funktionsflächen:

	Fahrbahn
	Gehbahn
	Radweg
	Baumgraben/Grünfläche

"Neue Verbindungsstraße" Schnitt 1-1



„Innere Straße“

Wohnstraße

- West/Ost – Gb 3,0m, Pb/Bgr. 2,5m
- Fahrbahn 5,5m
- Radverkehr im Mischverkehr mit dem Kfz
- Gesamt 16,5m
- Beidseitig Baumstandorte

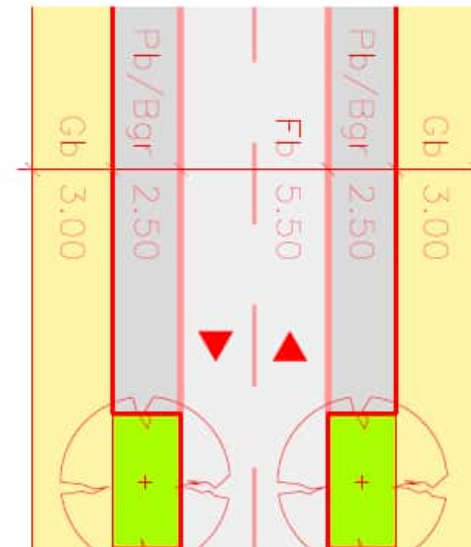
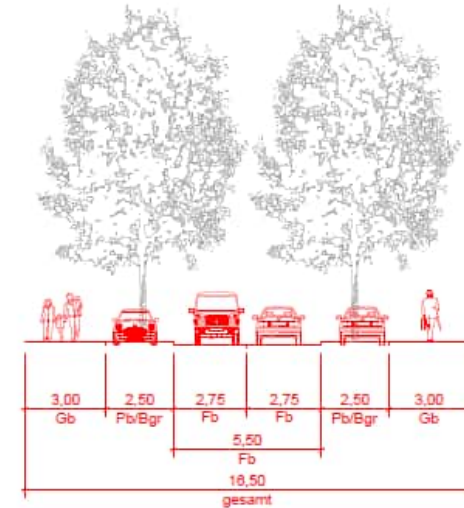
Abkürzungen:

Gb = Gehbahn
 Pb = Parkbucht
 Fb = Fahrbahn
 Bgr = Baumgraben/Grünfläche

Funktionsflächen:

	Fahrbahn
	Gehbahn
	Parkbucht
	Baumgraben/Grünfläche

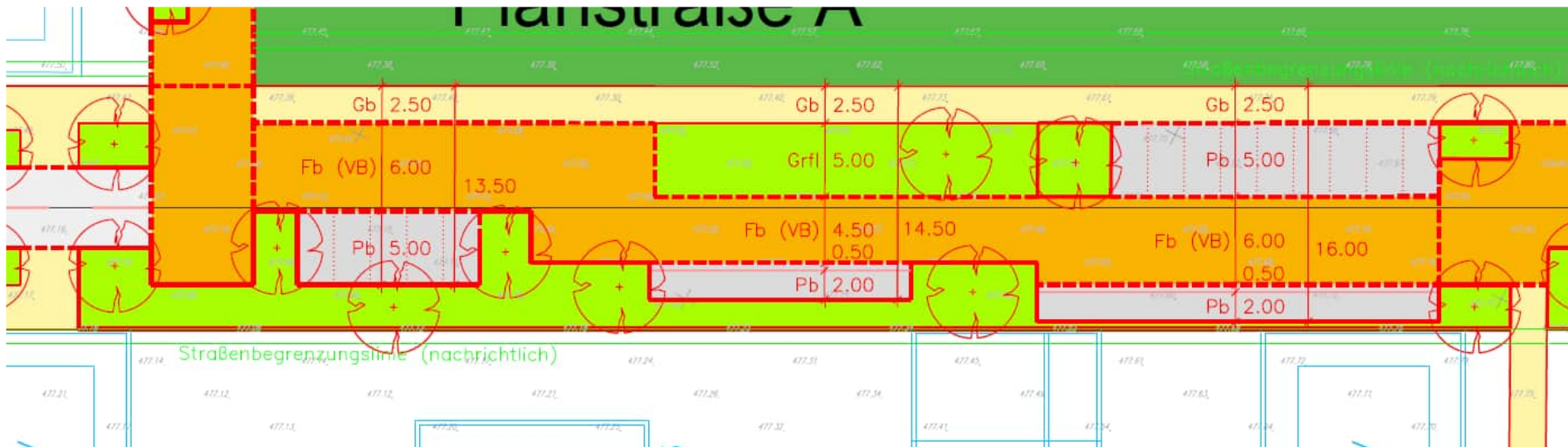
"Innere Straße Nord-Süd" Schnitt 3-3



„Innere Straße“

Verkehrsberuhigter Bereich (**Gestaltungsvorschlag!**)

- „Gehweg“ am Park mit 2,5m
- Wechselnde Fahrgassenbreiten 6m bei Senkrechtparker; 4,5m bei Längsparker
- Platzartiger Beginn und Ende
- Beidseitige Baumstandorte und Begrünung – Fokus: Aufenthaltsfunktion
- Gesamt 15,5m



BEBAUUNGSPLAN | ÜBERSICHT



PRÄAMBEL

Der Standort der Stadt Unterschleißheim erhebt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, des § 1 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), v. a. §§ 11 - 20 der Bauordnung für Bayern (BOBayO), der Parzelleneinverleibung (PEinV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) sowie Art. 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Hilfswohnortencampus Lohhof Süd" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 376 "Hilfswohnort".

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

1. GELTUNGSBEREICH

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

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 48.1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
2.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)
2.3 SO Pflege Sondergebiet (§ 11 BauGB) z.z. SO Pflege
2.4 Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,5
3.2 GRZ 1,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,3
3.3 WH 12 m zulässige Wandaufhöhe als Höchstmaß, z.B. 12 m

4. BAULICHEN BAUGRENZEN

4.1 Baufurche
4.2 Baugrenze

5. GESTALTUNG

5.1 FD Fächelschach

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

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
6.4 Eigenenweg / Private Verkehrsfläche mit unangelegter öffentlicher Zugänglichkeit und Haltebereich sowie unangelegte Verkehrsfläche mit Befahrung-, Ver- und Entlosgangführungen
6.5 Fußgängerbereich
6.6 verkehrsberuhigter Bereich
6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. GRÜNORDNUNG

7.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7.2 Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.4 Flächen partiell zu gestalten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
7.5 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.6 Rasenplatz/Rasenweideland
7.7 Sportplatz
7.8 Verkehrsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.9 mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.10 große Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.11 Bäume zu erhalten (Ermittlung nach tatsächlichen Kronendurchmessern) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B. SONSTIGES

8.1 Umgrünung von Flächen für Fußgänger unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen
8.2 Umgrünung von Flächen für Heckenanlagen, Heckenränder und Teilzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
8.3 Teilzunge
8.4 Inselstraße

8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 5 BauGB)
8.6 Fläche mit Getreide zugehörten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8.7 G Garten
8.8 Maßstab, z.B. 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
8.9 479 Höhenbezugspunkt 1 m n.H., z.B. 479 m (§ 8 Abs. 1 BauGB)
8.10 GG Gastgarten
8.11 Durchgang
8.12 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3
8.13 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3
8.14 Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.4

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNEN

1. Umgrünung der Flächen, deren Böden erntefähig mit umweltauglichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN

1 Gebäudestandort
2 Grundstücksgrenze
3 Funktionsnummer, z.B. 1123/2
4 vorgeschlagene Grundabteufung
5 Topographische Abgrenzung
6 vorgeschlagene Form der Baufurche
7 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichen Kronendurchmessern)
8 vorgeschlagene Standort für Bäume
9 kollektiver Biotop - Nr. 7735-030
10 Maßstab, z.B. 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
11 20 m Anbauverbotzone gem. § 9 FNBG
12 RW Radweg
13 FW Fußweg
14 angrenzende Bebauung
15 vorgeschlagene Stahlerkantung
16 zu entlassendes Gebäude
17 vorgezeichnete Planung Sportanlagen

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeines Wohngebiet
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 5 werden die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauGBV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomiebetriebe
- Tankstellen
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 dürfen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die für Personen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt sind.

2. Gewerbegebiet
2.1 Im Gewerbegebiet sind die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauGBV zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- selbständige Legalfirmenbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe beschrieblich auf das Erdgeschoss
2.2 Im Gewerbegebiet werden die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauGBV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsgelände

3. Sondergebiet Pflege
3.1 Das Sondergebiet SO Pflege dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegebereichs mit einer Ausübungseinrichtung.
3.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Hausnutzungen zulässig:
- Pflegeeinrichtungen
- Wohnnutzungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf
- Ausbildungsstätten für Berufe aus dem Bereich Gesundheit und Pflege
- Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 150 m²
- Mittelbetrieblösungen
- Gastronomieeinrichtungen
- Bäume (K) freie Bäume

VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME

Die Fachgutachter beantworten Ihre Fragen gerne an den Stellwänden:

Station 1:

Bebauungsplan

Frau Gerlach

Station 2:

Grünordnung
und Umwelt

Frau Buck

Station 3:

Verkehr

Herr Miller

Stellungnahmen zum Bebauungsplan bitte über die bereitgestellten
Formulare schriftlich an die Mitarbeiter*innen der Stadt übergeben