

Stadt Unterschleißheim

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 130b "Hollern-Süd Teil II / Nordwestlich der Kiebitzstraße"

TEL: 089/31009-0
FAX: 089/3103705

Stadt Unterschleißheim
85716 Unterschleißheim - Rathausplatz 1

STÄDTEBAU
TEL: 08131/706222
FAX: 08131/706299

GOSSNER Planungsbüro GmbH
85221 Dachau - Pacellistraße 13

GRÜNORDNUNG
TEL: 08167/8792
FAX: 08167/6069

Rüdiger KLAUS - Landschaftsarchitekt
85406 Zolling-Palzing - Fichtenweg 5

LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Blatt 1
PLANUNGSPHASE	Entwurf	PLANINHALT	Städtebau
ÄNDERUNGEN	02.06.2003 Aufstellungsbeschluss	13.10.2003 Einarbeitung Anregungen Trägerbeteiligung	19.01.2004 Einarbeitung Anregungen öffentl. Auslegung
GEZ. GOP	GEP.	M = 1 : 500	DATUM 19.01.2004

Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan Nr. 130b "Hollern-Süd Teil II / Nordwestlich der Kiebitzstraße"

Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) - der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 344) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Plandarstellung

B) Festsetzungen durch Planzeichen

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



Allgemeines Wohngebiet,
im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen
entsprechend §4 BauNVO zulässig

B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B.2.1. GR 92 m²

maximal zulässige Grundfläche Bauraum, z.B. 92 m²

B.2.2. GF 184 m²

maximal zulässige Geschosfläche Bauraum, z.B. 184 m²

B.2.3. II

Zahl der Vollgeschoße: 2

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B.3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

B.3.2.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B.3.3.



nur Einzelhäuser in besondere Bauweise (einseitiger Grenznbau) zulässig

B.3.4.



Baugrenze

B.3.5.



Baulinie

B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1.



Strassenbegrenzungslinie

B.4.2.



öffentliche Verkehrsfläche

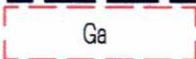
B.5. Sonstige Festsetzungen

B.5.1.



Geltungsbereich

B.5.2.



Garage bzw. Carport

B.5.3.



Standort für Mülltonnen

B.5.4.

SD

Satteldach

B.5.5.

35° - 45°

Dachneigung, z.B. von 35° bis 45°

B.5.6.

3,50

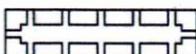
Maßfestsetzung in Meter, z.B. 3,50 Meter

B.5.7.



Firstrichtung

B.5.8.



Mit Leitungsrecht (Kanal, Wasser und Strom) belastende Fläche

C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1.  Flurstücknummer, z.B. 2111/3
- C.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- C.4.  Eigentümerweg

D) Festsetzungen durch Text

D.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- D.1.1 Wandhöhen von OK Erdgeschoß-Rohfußboden bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 3 BayBO). Entsprechend der Geschossigkeit werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:

WA bei II max. 6,50 m

- D.1.2 Die höchstzulässigen Grundflächen für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen werden entsprechend der Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Bauweise E und Eb max. 100 m²
Bauweise ED max. 150 m²

- D.1.3 Je festgesetztem Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je festgesetzter Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig

D.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

D.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf maximal 0,25 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte liegen

D.2.2 Dachflächen

Dächer für Einzelhäuser und Doppelhäuser im WA:
Hauptgebäude symmetrische Satteldächer
Dachdeckung Satteldächer Ziegel bzw. Betonstein
Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max. 0,25 m
Dachneigung Satteldächer: 35° - 45°
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig
Nebengebäude/Garagen: Flachdach bzw. Satteldach bis max. 45°

D.2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind max auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wobei die Breite einer einzelnen Dachgaube auf max. 1,80 m beschränkt ist. Bei Doppelhäusern bezieht sich diese Regelung nicht auf das Gesamtgebäude, sondern auf das durch die geplante Grundstücksteilung jeweils entstehende Einzelhaus

D.2.4 Garagen

- D.2.4.1 Die Gargengebäude sind, soweit sie sich zwischen zwei Hauptgebäuden befinden, bündig an die jeweiligen Hauptgebäude anzubauen.

- D.2.4.2 Anstelle der festgesetzten Garagen (GA) sind auch Carports zulässig

D.2.5 Stellplätze

Für jedes Wohngebäude sind 2 Stellplätze bzw. für jede Doppelhaushälfte 1 Stellplatz vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Mindestens 1 Stellplatz davon muss in der Garage oder Carport untergebracht sein. 1 Stellplatz ist im Stauraum der festgesetzten Garagen zulässig, sofern dahinter keine Garage oder Carport errichtet wird (vgl. Pkt. D.2.7)

D.2.6 Mülltonnenstandorte

Für das WA wird ein gemeinsamer Müllstandort an der öffentl. Erschließungsstraße (Kiebitzstraße) festgesetzt.

D.2.7 Wintergärten/Balkone

D.2.7.1 Beim WA darf die maximal zulässige Grundfläche/Geschossfläche durch Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 10 m² überschritten werden. Werden Wintergärten zwischen Hauptgebäude und dem notwendigen südlichen Garagenstellplatz errichtet, so darf die maximal zulässige Grundfläche/Geschossfläche bis zu einer Größe von maximal 18 m² überschritten werden.

D.2.7.2 Balkone, die in Ihrer Gesamtlänge 1/3 der Fassadenlänge der Gebäude nicht überschreiten, sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, die den vorgenannten Festsetzungen entsprechen, ist zulässig.

D.2.8 Gartengerätehäuser

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von 5 m² zulässig.

D.3 Grünflächen

Der Gründordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rüdiger Klaus, 85406 Zolling-Palzing i.d.F. vom 13.10.2003 ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplanes

E) Hinweise durch Text

E.1 Regenwassernutzung und -versickerung,

E.1.1 Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werde, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen

E.1.2 Bei Metalldachanteilen von > 50 % ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier auch weiterhin der Genehmigung nach Art. 17 BayWG

E.2 Grundwasserverhältnisse/Bauwasserhaltung

E.2.1 Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist mit höchsten Grundwasserständen (HW) von ca. 2,50 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

E.2.2 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauteile in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften ausgeführt werden.

E.3 Barrierefreies Bauen

Erdgeschossige Räume und Zuwegungen sollen barrierefrei gestaltet werden, so dass gehbehinderte Menschen die Benutzung erleichtert wird. Barrierefrei bedeutet den Verzicht auf vermeidbare Stufen und Schwellen.

E.4 Nutzung regenerativer Energiequellen

Nutzungshinweis auf regenerative Energiequellen insbesondere von Solarwärme und Photovoltaik.

E.5 Verwendung PVC-freier Materialien

Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe wie Festerrahmen und Türen sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.

E.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrsgerausche) der Müller BBM GmbH vom 28.09.2000, Bericht Nr. 46 066/1, ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplan.

E.7 Sonstiges

- E.7.1 Der seitliche Abstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu Erdgasleitungen muß mindestens 1,50 m betragen.
- E.7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Trinkwasserleitungen für die Anwesen Ingolstädter Straße 59a und 67. Die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.
- E.7.3 Bodenfunde aus früherer Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

F) Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel

Unterschleißheim, den

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluß des Grundstücks- und Bauausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Unterschleißheim, den

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Unterschleißheim, den

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister