



**STADT
UNTERSCHLEISSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN 129 c/1
RIEDMOOS, TORFSTECHERWEG
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG 16. 07. 2018

BEBAUUNGSPLAN N R. 1 2 9 c / 1 RIEDMOOS – TORFSTECHERWEG

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 16.07.2018

1. Anlaß der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 129 c / 1 „Torfstecherweg“ ist die Änderung eines Teilgebietes des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 c „Hirschdamm - Torfstecherweg“. Es handelt sich um den Bereich der bisherigen Flur-Nummern 829/5 und 829/24. Auf dem Flurstück Nr. 829/5 war bisher ein Kinderspielplatz der Altersklasse 2 ausgewiesen. Die auf dieser Flur-Nummer 829/5 vorhandenen Gebäude, ein Hauptgebäude mit 190 m² und ein Nebengebäude mit 272,63 m², haben aufgrund der fehlenden Genehmigung keinen Bestandsschutz, wurden jedoch geduldet und bisher nicht abgerissen. Neben Wohnnutzung wurden sie auch gewerblich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde veranlasst durch einen Besitzerwechsel beider Grundstücke und dem Antrag des neuen Eigentümers in diesem Bereich offizielles Baurecht auszuweisen. Er beantragte die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 c und je Grundstück einen Bauraum von 108 m² auszuweisen.

Eine grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes kann in diesem bereits vollständig ausgebauten und überplanten Bereich aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht erfolgen, da bis auf die besagten Grundstücke jedes Flurstück im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanaufstellung ein Baurecht erhalten hat. Die Grundstücksgröße der Flurnummer 829/24 mit einer Größe von 472 m² ist jedoch für die Ausweisung eines Bauraumes, auch aus Gründen der Gleichbehandlung zu den Ausweisungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c nicht geeignet.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt hat somit am 16.07.2018 einer grundstücksbezogenen Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c für das Flurstück Nr. 829/5 mit einem Bauraum von 108 m² mit Situierung auf dem Bestandsgebäude zugestimmt. Die bisherigen Flur-Nummern 829/5 und 829/24 wurden inzwischen zur Flur-Nummer 829/5 zusammen gefasst. Die nun vorgesehene Situierung des Bauraumes auf den beiden zusammengelegten Flur-Nummern 829/5 und 829/24 entspricht somit dem Beschluss.

Der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 829/5 ausgewiesene Spielplatz der Altersklasse 2 wurde nie als solcher genutzt. Da im gleichen Geltungsbereich ein Spielbereich für die älteren Kinder im Bereich des Feuerwehrhauses, bzw. der Gastwirtschaft beim Sportplatz besteht – er soll modernisiert werden – sowie die Grundstücke am Torfstecherweg für die Kinder der Altersklasse 1 groß genug sind, kann aus heutiger Sicht auf diesen Spielplatz verzichtet werden.

2. Festsetzungen

Für die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes werden die jeweils zutreffenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c übernommen bis auf die durch die neue Situation erforderlichen Änderungen.

Bei den Änderungen handelt es sich um inzwischen genehmigte, kleinere Abweichungen, wie z. B. für notwendig erachtete Aussagen zur Größe der Nebenanlagen.

Alle Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c wurden in der Anlage zur Begründung rot gekennzeichnet.

Die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) bleibt beibehalten, erst recht da sich das Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flur-Nummern 830/1 und 830/10 befindet.

3. Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt, rechtswirksam seit dem 18.02.1993, weist in der 10. Änderung für das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c ein Dorfgebiet (MD) aus. Mit Bescheid vom 24.03.2003 wurde er von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Eine Darstellung des bisher auf Flur-Nummer 829/5 ausgewiesenen Kinderspielplatz ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht enthalten, eine Änderung somit nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 129 c / I wird gemäß §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderungen werden Umweltbelange nicht beeinflusst. Die Grund- und die Geschossflächenzahl wird nicht erhöht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren deshalb abgesehen.

Nachdem die Planungsvorhaben eindeutig sind und nur die Beschlusslage wiedergeben, kann auf eine formelle Billigung des Bebauungsplanes verzichtet und dieser sofort öffentlich ausgelegt werden.

Planverfasser:
Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den



Dimut Bünnagel

.....
Christoph Böck
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 129 c / 1
RIEDMOOS
TORFSTECHERWEG

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

mit den in rot gekennzeichneten Änderungen zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c

A. 2 FESTSETZUNG DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Grünordnungsplan

Für die Festsetzungen zur Grünordnung gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes B 129 c der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Claudia Weber in der Fassung vom 15.03.2004.

Dieser Grünordnungsplan ist auch Bestandteil des Bebauungsplans B129 c / 1.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die ausgewiesene Fläche festgesetzt:

2.1 Dorfgebiet (MD)

Dorfgebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.2 Nutzungen

Bei reiner Wohnnutzung darf das Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
Gewerbliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 Ziff. 2-4 BauNVO) ist nur im Hauptgebäude zulässig.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Baugrenzen

Eine geringfügige Abweichung in der Situierung der durch Baugrenzen ausgewiesenen Räume ist zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes muß gesichert sein, die ausgewiesene Größe der Grundfläche darf nicht überschritten werden.

3.2 Grundfläche GR gem. Punkt A.1.3.1

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die gemäß Ziffer 6.3 zulässigen Dachüberstände überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 22 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden.

3.3 Grundstücksgroßen

Bei Grundstücksteilung ist eine Mindestgröße von 750 m² pro Grundstück einzuhalten.

3.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen auf der Linie von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Sie wird mit max. 4,10 m festgesetzt.

3.5 Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker und Vordächer max. 1,5 m betragen. Die Vorbauten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

3.6 Wintergärten

Für Wintergärten darf die Baugrenze bis max. 2,5 m überschritten werden. Sie dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Die Wintergärten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

3.7 Stellplätze, Garagen

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz (Carport) vorzusehen. Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche muß für Garagen und Carports mindestens 5,0 m betragen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgebildet werden.

Zusätzlich ist pro Wohneinheit ein Besucherstellplatz in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück auszuweisen.

Für gewerbliche Nutzungen gilt der Stellplatzschlüssel der Bayerischen Bauordnung.

3.8 Nebenanlagen

Die Grundfläche der Nebenanlagen (Gerätehäuser) darf maximal 25 m², die Wandhöhe max. 3,00 m und die Dachneigung bis zu max. 25° betragen.

4.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Die Höhe OK Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen.

5.0 GESTALTUNG DER FASSADEN

5.1 Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und / oder als Holzverschalte Flächen auszubilden. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Ziegel möglich.

6.0 GESTALTUNG DES DACHES

6.1 Dachform

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach auszubilden. Die Firstrichtung hat bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss entlang der Längsseite zu verlaufen.

6.2 Dachneigung

Bei der festgesetzten max. Wandhöhe von 4,1 m muss die Dachneigung 35° - 40° betragen.

6.3 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,4 m betragen.

6.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote **als auch anthrazitfarbene, bzw. graue** Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

6.5 Dachgauben

Stehende Gauben sind zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,5 m haben.

Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

6.6 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind zulässig. Sie sind in Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite darf höchstens 1/3 der Firstlänge des Haupthauses betragen.

Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens 1/2 der Firstlänge einnehmen.

6.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.

6.8 Energiedächer

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

6.9 Antennen

Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.

7.0 GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN

7.1 Gerätehäuser

Gerätehäuser sind entweder mit einer Holzverschalung zu versehen oder in Konstruktion, Materialien und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

Bei Gerätehäusern unter 10 m² Grundfläche ist für die Dachdeckung außer den unter Punkt 6.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Auffällige Gestaltung ist zu vermeiden.

7.2 Pergolen

Pergolen sind allgemein nur aus Holz zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der **Vorbauten gem. Pkt. A 2.3.5** mit anzurechnen.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung **oder als Metallstabgitterzäune** zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Sockel sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.

Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in Holz, verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz, **Metallstabgitterzäunen** oder Maschendraht zulässig. Verkleidungen mit Rohrmatten und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten, Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.

7.4 Abfallbehälter

Einzelbehälter sind in das Haus bzw. in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren. Sammelmülltonnen sind durch Sichtschutz in Holzkonstruktion oder dichte Begrünung unauffällig in das Grundstück einzufügen. Der Abstand der Abfallbehälter zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche darf nicht mehr als 5,0 m betragen.

7.5 Werbeanlagen

Werbeflächen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Größe von 0,8 m² gestattet. Fenster bzw. Fassaden dürfen - auch zu Zwecken der Werbung - nicht beklebt werden.

Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

Werbefahnen an Masten sind ausgeschlossen.

9.0 SONSTIGES

9.1 Geländeoberfläche

Bei Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden.

9.2 Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen **(s. Festsetzungen des Grünordnungsplanes des B129c, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.)**

B.1 HINWEISE

6.0 Bestandsschutz

Für alle genehmigten Gebäude des Geltungsbereiches besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

7.0 Plangrundlage

Plangrundlage sind die gültigen Katasterpläne, Stand 12-2018 (USH-DFK 2018-12.dwg). Die Lage des Baumbestandes wurde aus der Luftbildauswertung M 1:1000 aus den 1990er Jahren übertragen. Die Größe wurde nach Ortsbegehung angepasst.

8.0 Grundstücksteilung

Eine zusätzliche Grundstücksteilung führt nicht zu einer Mehrung der ausgewiesenen Anzahl der Bauräume.

9.0 Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu überprüfen. Dazu ist auf Verlangen ein Gutachten von einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle erstellen zu lassen.

10.0 Wasserversorgung

Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Trinkwasserleitungen und Zählerschächte dürfen nicht überbaut werden.

Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 zu achten. Der Abstand zu Armaturen soll 2,0 m nicht unterschreiten.

11.0 Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Bei dem zur Ausführung vorgesehenen Druckentwässerungssystem muß üblicherweise jedes Einzelanwesen mit eigener Pumpstation ausgestattet werden.

Zur Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen wird auf das Merkblatt Nr. 4.3-6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.07.1999 verwiesen.

12.0 Niederschlagswasser

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird auf die Hinweise Punkt B.4.0 des Grünordnungsplans verwiesen.

13.0 Bauwasserhaltung

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes München befindet sich der höchste Grundwasserstand ca. 0,5 bis 0,8 m unter natürlichem Gelände.

Wenn Bauvorhaben dort hineinreichen, sollten sie auftriebsicher und wasserdicht bis 0,3 m über dem höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden.

14.0 Erdgasleitungen

Zu vorhandenen oder geplanten Erdgas-Niederdruckleitungen muß bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

15.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

16.0 Umweltschutz

Sonnenenergienutzung

Die Verwendung von Solaranlagen insbesondere bei der Ausgestaltung der Dächer wird empfohlen.

Barrierefreies Bauen

Erdgeschossige Räume und Zuwegungen sollten barrierefrei gestaltet werden.

Verwendung PVC-freier Materialien

Ein Verzicht auf die Verwendung von PVC-haltigen Fensterrahmen und Türen wird empfohlen.