



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

## **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT UND DER PLAN MASSTAB 1:1000 MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN.

PLANDATUM: 16.07.2018

ÄNDERUNGSVERMERKE:

.....

PLANVERFASSER:

FÜR DEN PLANENTWURF:

B Ü N N A G E L ARCHITEKTEN  
DIPLOM-INGENIEURE  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
NORDSEESTRASSE 3  
80805 MÜNCHEN TEL. 089 32308290

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN.....

DIPL.-ING. DIMUT BÜNNAGEL

1. BÜRGERMEISTER



# BEBAUUNGSPLAN NR. 129 c / 1 RIEDMOOS TORFSTECHERWEG

Die Stadt U n t e r s c h l e i ß h e i m erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (GO) diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Fassung 16.07.2018


### Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 129 c / 1 sind:

- Teil 1 Die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text.
- Teil 2 Die Planzeichnung Maßstab 1 : 1000 mit den Verfahrensvermerken.

## FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

### A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches




#### 2.0 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MD** Dorfgebiet

#### 3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 108 m<sup>2</sup> max. Grundfläche (s. Textfestsetzungen)
- 3.2 WH 4,1 m max. Wandhöhe in Metern (s. Festsetzung Nr. A.2.3.4)

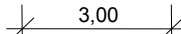
#### 4.0 Bauweise, Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 **SD** Satteldach (s. Textfestsetzungen)
- 4.4 z. B.  Maßzahl des Bauraumes in Metern

#### 5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie

#### 6.0 Sonstiges

- 6.1 z. B.  Maßzahl in Metern

## **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 Bau-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 Bal-kone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

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

#### 3.3 Grundstücksgrößen

Bei Grundstücksteilung ist eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> 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 aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Torpfleiler und Zaunpfleiler 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 (Torpfleiler 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 m<sup>2</sup> 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**

1.0  Bestehende Flurstücksgrenze

2.0  bei Neubau zu beseitigende Gebäude

3.0  Baumbestand (Festsetzungen s. Grünordnungsplan)

4.0 z. B. 829/5 bestehende Flurstücks-Nummer

5.0 Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Dachform
Bauweise	Wandhöhe

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 Geruchsmissionen 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.