

dieser Bebauungsplan als
Satzungsbeschluss

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2. WA Allgemeines Wohngebiet (Siehe Festsetzungen durch Text 1.1)
3. II Zwei Vollgeschosse zwingend
4. z.B. GR.64 Maximale Grundfläche im m² je Gebäude
5. SD Satteldach (Dachneigung siehe Festsetzungen durch Text 4.1)
6. Einzahlende Firstrichtung
7. Baugrenze
8. Ein- und Ausfahrt von Gemeinschaftsgaragen
9. Öffentliche Verkehrsfläche
10. Straßenbegrenzungslinie
11. Tiefgaragenrampe
12. Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (Zuordnung in der Planzeichnung)
13. Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Zuordnung in der Planzeichnung)
14. Flächen für Gemeinschafts-Kfz-Stellplätze (Zuordnung in der Planzeichnung)
15. z.B. Maßangaben in Metern
16. Parkstreifen

- 17. M Flächen für Abfallbehälter
18. O Offene Bauweise
19. b Besondere Bauweise, Länge über 50 m.
20. H Nur Hausgruppen zulässig
21. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
22. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichem Maß der Nutzung
23. Öffentliche Grünfläche
24. Kinderspielfläche mit Angabe der Altersklasse nach DIN 18034. Die Bekenntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10.03.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (MAB1. 21/1976) ist zu beachten.
25. Zu erhaltende Alleenbäume

B. Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen rechtsverbindlicher, übergeleiteter Bebauungspläne.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Bauutzungsverordnung Nr. 2 - 5 sind ausgeschlossen.
1.2 Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von vorhandenen baulichen Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, können nach § 1 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Nebengebäude (Gartengerätehäuser)
Festsetzungen für Einzelhäuser:
Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe von max. 15 m² pro Grundstück haben. Es ist nur 1 Nebengebäude pro Gebäude zulässig.
Festsetzungen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Hausgruppen:
Pro Gebäude ist 1 Nebengebäude von max. 5,00 m² Größe zulässig.
2.2 Wintergärten
Die höchstzulässige Grund- und Geschosfläche darf durch Wintergärten (Pultdach max. 15°), um bis zu 10,00 m² überschritten werden. Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadlänge einnehmen. Die höchstzulässige Tiefe der Wintergärten beträgt 3,00 m ab der Gebäudeaußenwand. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen, des Wintergartens, ist zulässig. Wintergärten sind grundsätzlich als voll verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Bei Grenzansatz ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe (F 90 - Wand) mit einem Überstand von 0,15 m und Hochschalung auszuführen. Spiegelverglasungen sind nicht zulässig. Zusammengebauete Wintergärten sind nur mit gleichem Schrittpfahl d.h. gleicher Dachneigung und Tiefe und gleicher Materialwahl zulässig. Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Dabei sollte der Anschluß an die Wandflächen und an die Unterseite von Balkonen als Pultdach ausgeführt werden.

3. Balcone

- 3.1 Die max. Balkonlänge darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit ist mind. 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz (Carport) oder 1 Tiefgaragenstellplatz vorzusehen. Der Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen muß für Garagen mind. 5,00 m, für Carports mind. 3,50 m betragen. Bei den angrenzenden Baugrundstücken an den 6,50 m breiten Bereich des Eigentumszweiges Flur Nr. 1128/58 dürfen Garagen und Carports ausnahmsweise bis an die Verkehrsfläche gebaut werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin für pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergelagert werden. Aneinandergebauete Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgeführt werden. Tiefgaragen sind zulässig. Die Material, Höhe und Dachform gleich ausgeführt werden. Tiefgaragen sind zulässig. Die Material, Höhe und Dachform gleich ausgeführt werden. Bei Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten auf einem Grundstück ist ab der 4. Wohneinheit je ein zusätzlicher Besucherstellplatz (mit oder ohne Überdachung) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Wandhöhen und Kniesockel
Die Wandhöhen bei Garagen betragen max. 3,00 m. Die Wandhöhen werden gemessen von OK. Gelände (=OK. Straße) bis Schnittpunkt OK. Dachendeckung mit der Außenwandfläche. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) ist ein konstruktiver Kniesockel mit max. 0,30 m zulässig. Die Kniesockelhöhe wird gemessen von OK. Rohdecke bis Schnittpunkt UK. Sparren mit der Außenwandfläche.
5.2 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe OK. Kellerschuldrockdecke darf max. 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist OK. Fahrbanmitte.
5.3 Fassaden
Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und/oder als holzverschälte Flächen auszubilden. Auffällende, umhüllende Putzstrukturen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtstein, Naturstein oder Ziegel zulässig.

6. Gestaltung des Daches

- 6.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden. Walddächer für Wohngebäude und Pultdächer oder Flachdächer für Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.
6.2 Dachneigung
Für Gebäude mit Vollgeschosshöhe II wird festgesetzt: Dachneigung 35° - 40°. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung und Profilgestaltung einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten. Die Dachneigung der Satteldächer für Garagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude (Wohngebäude) nicht überschreiten, jedoch bis zu 5° unterschreiten.

7. Dachüberstände

- 7.1 Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 0,60 m, am Ortsgang max. 0,30 m betragen.

8. Dachendeckung

- 8.1 Als Dachdeckung ist eine ziegelrote bis rotbraune Dachpflanne- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verbleibungen sind der Farbe des Hauptdaches anzupassen.

9. Dachgauben

- 9.1 Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schleppegauben bei einer Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Bei stehenden Gauben darf die Breite max. 1,30 m, die Seitenhöhe max. 1,50 m betragen. Bei Schleppegauben darf die Breite max. 2,00 m, die Höhe max. 1,40 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachbelichtungen (Gauben und Dachflächenfenster) dürfen zusammen höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

10. Zwerchgiebel

- 10.1 Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind in der Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite der höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

11. Ausnahmen bei Dachgauben und Zwerchgiebeln

- 11.1 Als Ausnahme wird festgesetzt, daß bei Satteldachneigungen der bestehenden Hauptdächer zwischen 27° und 33° Zwerchgiebel und stehende Dachgauben zulässig sind. Die Neigung der Dachkonstruktion der Zwerchgiebel und Gauben darf hierbei eine Maximalneigung von 20° nicht überschreiten.

12. Dachflächenfenster

- 12.1 Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche zulässig.

13. Energiedächer

- 13.1 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

14. Antennen

- 14.1 Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus ist nur 1 Antenne oder 1 Satellitenempfangsanlage zulässig.

15. Größe und Gestaltung der Nebenanlagen

- 15.1 Gestaltungsrichtlinien
Nebenanlagen wie Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen. Bei Nebenbauten (Gartengerätehäuser) ist die Dachdeckung außer den unter 4.3 genannten Materialien auch grau oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Es ist nur Holz zu verwenden, die natürliche Maserung muß sichtbar bleiben. Von der natürlichen Holzfarbe stark abweichende Anstriche sind nicht zulässig.

16. Pergolen

- 16.1 Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder farblich behandelten Metallrohren zulässig. Wergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude einzurichten.

17. Einfriedungen

- 17.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung zulässig. Die Höhe darf 1,00 m (inkl. Sockel) über OK. Straßenmitte nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel sind bis 0,20 m zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz oder Maschendraht zulässig. Verkleidungen mit Rohmaterial und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig. Grundstücke mit Reihenhausbebauung: Im Bereich der Vorgärten, zwischen Verkehrsfläche und Hauskörper, sind Einfriedungen jeder Art unzulässig.

18. Abfallbehälter

- 18.1 Einzelbehälter sind in die baulichen Anlagen (Terrassen etc.) zu integrieren.

19. Werbeanlagen

- 19.1 Werbeflächen
Werbeflächen sind nur im Erdgeschossbereich an den Hauswänden und Fensterflächen bis zu einer Größe von 1,20 m² gestattet.
19.2 Schrift und Lichtwerbung
Die Schriftfläche von Werbeanlagen darf 0,35 m nicht überschreiten. Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als handförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden. Auskragende Werbeanlagen in einer Gebäuderückwand von max. 0,50 m² und einem Abstand von der Gebäudewand bis zu max. 0,80 m sind zulässig. Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an/oder in Verbindung mit Gebäuden darf bei horizontal verlaufenden Werbeanlagen eine Höhe von 3,50 m, bei vertikal verlaufenden sowie auskragenden Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Die Unterseite der Schrift darf nicht überschritten werden. Ständige Höhenangaben beziehen sich auf OK. Fahrbanmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Pro Gewerbestrich ist 1 Werbefläche von 1,00 m² zulässig. Pro Laden sind 2 Werbeflächen von 1,00 m² zulässig.

20. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

21. Gestaltung der Freiflächen

- 21.1 Grünanzestaltung
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochwüchsiger Laubbäum einer einheimischen, standortgerechten Art zu pflanzen und zu erhalten, davon mind. 1 Baum im Bereich der Vorgärten. Es sind Blüme und Stauden ausdauernd oder einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

22. Erhaltung des Baumbestandes bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

- 22.1 Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten.

23. Befestigte Flächen

- 23.1 Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

24. Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten darf der Pfasterbelag der Fahrspur nur eine Breite bis 3,50 m haben. Nebeneinander liegende Zufahrten müssen durch einen Pflanzstreifen getrennt sein. Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten von mehr als 10,00 m Länge muß die 3,50 m Fahrspur mit Rasenmatten oder als Pfasterweg mit Grünmattenstreifen ausgeführt werden. Der Bereich von 5,00 m vor der Garage darf auf der gesamten Breite mit Pfasterbelag entsprechend 7.3 versehen werden.

25. Blüme und tiefwurzelnde Sträucher sind so zu pflanzen, daß zu Ver- und Entrostungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m vorhanden ist.

26. Sonstiges

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

C. Hinweise

- 1. Die geplanten Bauvorhaben sind vor Bezug/Benutzung an die öffentliche Trinkwasserversorgung und an die bestehende Kanalisation anzuschließen. Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerstationen und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Befestigung ist auf die Abstände nach DVGW Regelwerk GW 133 zu achten.
2. Bauvorhaben die in das Grundwasser eingreifen, sind bis zu 0,30 m über HWL wasserdicht und luftdicht sicher auszuführen. Für eine Bauwerkshaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
3. Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung werden Solaranlagen sowie Erdgas als Brennstoff empfohlen. Vorhandene Gas-Haushaltsleitungen dürfen nicht überbaut werden.
4. Sicheranlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV-DINWK-A 138 zu bemessen und zu errichten. Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählerstationen und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Befestigung ist auf die Abstände nach DVGW Regelwerk GW 133 zu achten. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belichteten Bodenzone anzustreben. Rücklaufentnahmen (z.B. Regenwasser) zur Beregung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Grundwassererschützte Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. In Tiefgaragen infiltrierendes Abwasser ist zu vermeiden.
5. Stromversorgung
Das Bebauungsgebiet wird zum Teil über Niederspannungsleitungen versorgt. Neu zu errichtende Gebäude sollen über Erdkabel angedungen werden. Für die im Baubereich zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,50 m Breite und 0,80 m Tiefe benötigt. Bei Ausbau von Dachgeschossen oder Veränderungen am Dachaufbau bei Gebäuden über die eine Niederspannungsleitung führt, sind die nach DIN VDE 0211 / 1285 geforderten Mindestabstände einzuhalten. In diesen Fällen sollte sich der Bauherr in jedem Fall frühzeitig vor Baubeginn mit dem Isar-Amperwerk in Verbindung setzen.
6. Kinderspielflächen
Mit Stenokleberöl oder anderen gesundheitsschützenden Imprägniermitteln behandelte Hölzer dürfen nicht verwendet werden. Spielzeug von Sandkästen für Kleinkinder sollte mindestens einmal jährlich gewechselt werden. Kinderspielflächen sind in soneniger Lage, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Stellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgegrenzt angelegt werden. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein. Kinderspielflächen müssen für Kinder bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und für Kinder bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein. Die Bruttofläche des Kinderspielflächens muß je 25 m² Wohnfläche mind. 1,5 m² jedoch mind. 60 m² betragen. Die Spielplätze durch Winterungseinflüsse, Verschleißerscheinungen und mutwillige Zerstörungen häufig in einem gefährlichen Zustand sein können, müssen Sicherheitsmitgel und Verunreinigungen der Sand- und Spielflächen möglichst schnell beseitigt werden. Die Betreiber von Spielplätzen sind zu regelmäßigen Kontrollen und technischen Bestandprüfungen verpflichtet. Vorgeschrieben sind möglichst wöchentliche visuelle Kontrollen, vierteljährliche operative Bestandsprüfungen und jährliche Hauptuntersuchungen, die möglichst vor Beginn der „Spieleiszeit“ stattfinden sollten. Die Verpflichtung zu regelmäßigen Sicherheitskontrollen von Kinderspielflächen gilt sowohl für öffentliche Träger als auch private Anbieter wie Einkaufszentren, Restaurants und Wohnbau-Gesellschaften.
7. Im Norden des Plangebietes befindet sich der gemeindliche Sport- und Erholungsplatz. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet sind negative Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen vom Sport- und Erholungsplatz auf die nächstgelegenen Baukörper nicht auszuschließen.
8. Der zu erhaltende, der durch die Baulitigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

9. Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

10. Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

11. Grundstücksgrenzen die erfüllen sollen

Grundstücksgrenzen die erfüllen sollen

12. Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

13. z.B. Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

14. E Eigenblutweg

Eigenblutweg

15. A,B,C,D Reihenhausgruppen mit zugeordneten Garagen

Reihenhausgruppen mit zugeordneten Garagen

16. WA GR. 64

WA GR. 64

17. WA GR. 70

WA GR. 70

18. WA GR. 58

WA GR. 58

19. WA GR. 64

WA GR. 64

20. WA GR. 77

WA GR. 77

21. II SD O

II SD O

22. II SD O

II SD O

23. II SD O

II SD O

24. II SD O

II SD O

25. II SD O

II SD O

26. II SD O

II SD O

27. II SD O

II SD O

28. II SD O

II SD O

29. II SD O

II SD O

30. II SD O

II SD O

31. II SD O

II SD O

32. II SD O

II SD O

33. II SD O

II SD O

34. II SD O

II SD O

35. II SD O

II SD O

36. II SD O

II SD O

37. II SD O

II SD O

38. II SD O

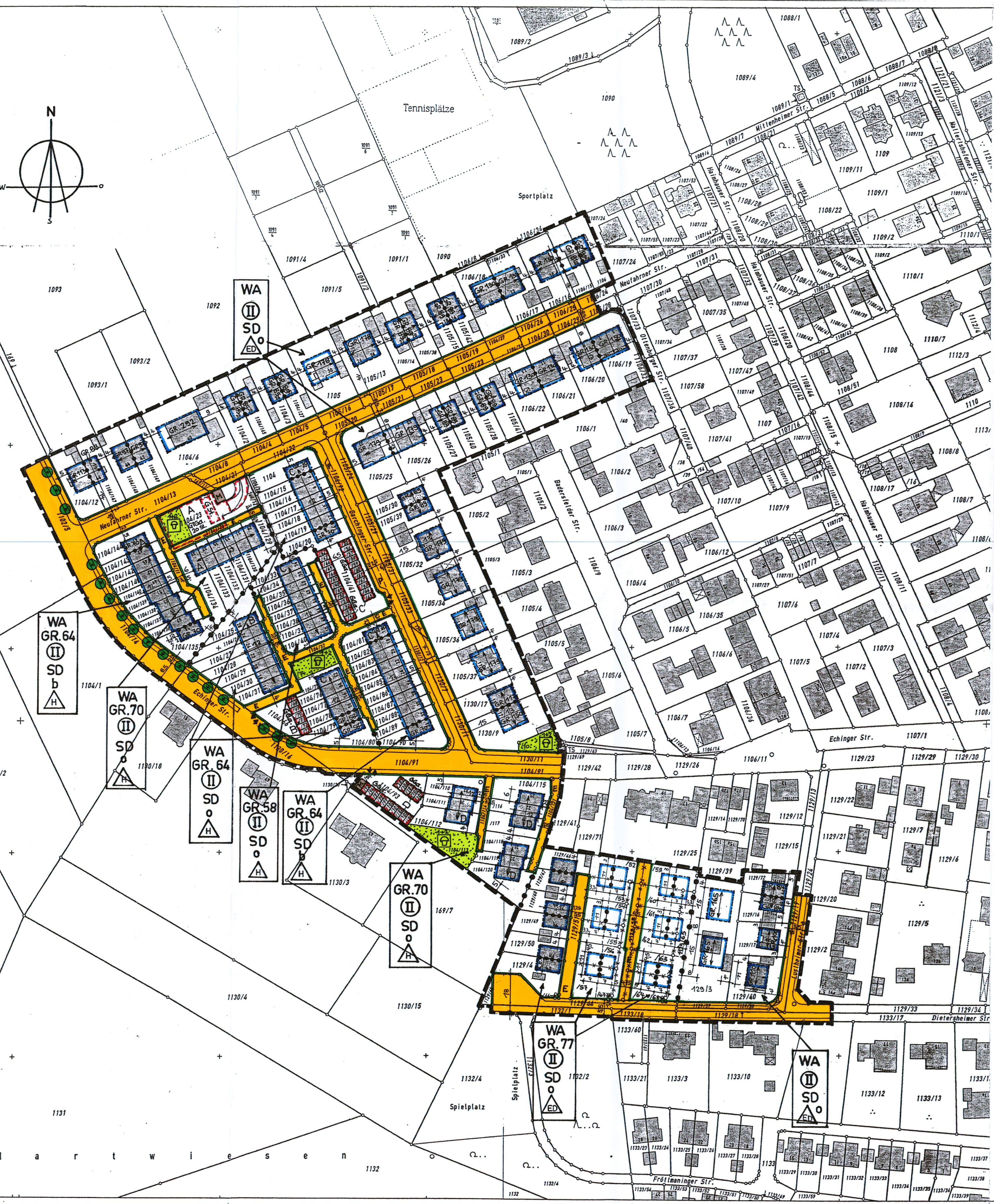
II SD O

39. II SD O

II SD O

40. II SD O

II SD O



D. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.07.2004 bis 29.07.2004 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Siegel

Unterschleißheim, den 29.07.2004

I. Bürgermeister

Siegel

Unterschleißheim, den 29.07.2004

I. Bürgermeister

Siegel

Unterschleißheim, den 29.07.2004

I. Bürgermeister

Siegel

Unterschleißheim, den 29.07.2004

I. Bürgermeister

Siegel

Unterschleißheim, den 29.07.2004

I. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 33b

„LOHHOF - SÜD / TEIL NORD - WEST“

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33a

DER STADT

UNTERSCHLEISSHEIM

M = 1 : 1000

Plangebiet: Grundstücke Flur Nr. 169/11, 169/12, 1102/5, 1104, 1104/2 - 1104/6, 1104/7 - 1104/13, 1104/15 - 1104/23, 1104/27 - 1104/45, 1104/47 - 1104/49, 1105, 1105/13 - 1105/41, 1106, 1106/8, 1106/15 - 1106/22, 1106/24 Teil, 1106/25 - 1106/27, 1106/28 Teil, 1106/29 - 1106/31, 1106/33, 1106/34, 1129/3, 1129/16 - 1129/18, 1129/19 Teil, 1129/24 Teil, 1129/27, 1129/28, 1129/40, 1129/44 - 1129/65, 1129/72, 1130/5, 1130/7, 1130/9 - 1130/12, 1130/16, 1130/17, 1132/1, 1133/17 Teil, 1133/18.

Plan vom 05.05.2003 geändert 09.09.2003 geändert 26.07.2004

Der Planfritiger

Hochbau Planungsbüro Karl Statzberger GbR mit Haftungsbeschränkung Eichensstraße 4 a 85716 Unterschleißheim Tel. 089/3105105

Für den Planungszentrum Stadt Unterschleißheim

I. Bürgermeister