

# 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, 1104/8, 1104/11 – 1104/13, 1104/15 – 1104/122, 1104/127 – 1104/145, 1104/147 – 1104/149, 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, 1129/37, 1129/38, 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 Planfertiger



**Hochbau Planungsbüro  
Karl Statzberger GbR**  
mit Haftungsbeschränkung  
Eichenstraße 4 a  
85716 Unterschleißheim  
Tel. 0 89/3105105

Für den Planungsentwurf  
Stadt Unterschleißheim  
den

26.07.2004



(Zeiler)

1. Bürgermeister












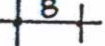












Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-

diesen Bebauungsplan als

### Satzung

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
  2. WA Allgemeines Wohngebiet (Siehe Festsetzungen durch Text 1.1)
  3.  Zwei Vollgeschosse zwingend
  4. z.B. GR.64 Maximale Grundfläche im m<sup>2</sup> je Gebäude
  5. SD Satteldach (Dachneigung siehe Festsetzungen durch Text 4.1).
  6.  Einzuhaltende 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.  Maßangabe in Metern
  16.  Parkstreifen

17.  Flächen für Abfallbehälter
18.  Offene Bauweise
19.  Besondere Bauweise, Länge über 50 m.
20.  Nur Hausgruppen zulässig
21.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
22.  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichem Maß der Nutzung
23.  Öffentliche Grünfläche
24.   
1+2 Kinderspielplatz mit Angabe der Altersklasse nach DIN 18034.  
Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10.03.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (MABl. 21/1976) ist zu beachten.
25.  Zu erhaltende Alleebäume

## 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 Baunutzungsverordnung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

#### 2.2 Wintergärten

Die höchstzulässige Grund- und Geschoßfläche darf, durch Wintergärten (Pultdach max. 15°), um bis zu 10,00 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Die höchstzulässige Tiefe der Wintergärten beträgt 3,00 m ab der Gebäudeaußenwand. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen, durch Wintergärten, ist zulässig.

Wintergärten sind grundsätzlich als voll verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen.

Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe (F 90 – Wand) mit einem Überstand von 0,15 m und Blechabdeckung auszuführen.

Spiegelverglasungen sind nicht zulässig.

Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil 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 Unterkante von Balkonen als Pultdach ausgeführt werden.

2.2.1 Bei Kombinationen von Wintergärten mit Terrassentrennwänden bzw. Sichtschutzzäunen darf die Länge der Kombination von 4,00 m nicht überschritten werden.

Terrassentrennwände und Sichtschutzzäune dürfen eine Höhe von 1,85 m nicht überschreiten.

#### 2.2.2 Für Reihenhäuser gilt folgende Sonderregelung:

Wintergärten sind über die gesamte Hausbreite zulässig. Die höchstzulässige Tiefe der Wintergärten beträgt 2,50 m ab der Gebäudeaußenwand. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten ist zulässig. Die Grund- und Geschoßfläche darf durch Wintergärten wie unter Ziffer 2.2 um max. 10 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 2.3 Balkone

Die max. Balkonlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

## 2.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mind. 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz (Carport) oder 1 Tiefgaragenstellplatz vorzusehen. Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche 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 Eigentümerweges Flur Nr. 1128/58 dürfen Garagen und Carports ausnahmsweise bis an die Verkehrsfläche gebaut werden. 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. Tiefgaragen sind zulässig. Die Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen. 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.

## 3. Gestaltung der Gebäude

### 3.1 Wandhöhen und Kniestock

Die Wandhöhen bei Garagen betragen max. 3,00 m. Die Wandhöhen werden gemessen von OK. Gelände (=OK. Straße) bis Schnittpunkt OK. Dacheindeckung mit der Außenwandfläche. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) ist ein konstruktiver Kniestock mit max. 0,30 m zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK. Rohdecke bis Schnittpunkt UK. Sparren mit der Außenwandfläche.

### 3.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe OK. Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist OK. Fahrbahnmitte.

### 3.3 Fassaden

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

## 4. Gestaltung des Daches

### 4.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden. Walmdächer für Wohngebäude und Pultdächer oder Flachdächer für Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.

#### Dachneigung

Für Gebäude mit Vollgeschößzahl II wird festgesetzt: Dachneigung 35° - 40°. Bei aneinandergesetzten Gebäuden ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung und Profilingleichheit einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

Die Dachneigung der Satteldächer für Garagen darf die Dachneigung der Hauptgebäude (Wohngebäude) nicht übersteigen, jedoch bis zu 5° unterschreiten.

### 4.2 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 0,60 m, am Ortgang max. 0,30 m betragen.

### 4.3 Dacheindeckung

Als Dachdeckung ist eine ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

#### 4.4 Dachgauben

Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schleppgauben bei einer Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.

Bei stehenden Gauben darf die Breite max. 1,30 m, die Seitenhöhe max. 1,50 m betragen.

Bei Schleppgauben 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.

#### 4.5 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind in der Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen.

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

#### 4.6 Ausnahmen bei Dachgauben und Zwerchgiebeln

Als Ausnahme wird festgesetzt, daß bei Satteldachneigungen der bestehenden Hauptdächer zwischen 27° und 35° Zwerchgiebel und stehende Dachgauben zulässig sind. Die Neigung der Dachkonstruktion der Zwerchgiebel und Gauben darf hierbei eine Maximalneigung von 20° nicht überschreiten.

#### 4.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glaslichte zulässig.

#### 4.8 Energiedächer

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

#### 4.9 Antennen

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

### 5. Größe und Gestaltung der Nebenanlagen

#### 5.1 Gestaltungsvorschriften

Nebenanlagen wie Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen. Bei Nebengebäuden (Gerätehäuser) ist die Dachdeckung außer den unter 4.3 genannten Materialien auch graue 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.

#### 5.2 Pergolen

Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder farblich behandelten Metallrohren zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude einzurechnen

### 5.3 Einfriedungen

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 Rohrmatten 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.

### 5.4 Abfallbehälter

Einzelbehälter sind in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren.

## 6. Werbeanlagen

### 6.1 Werbeflächen

Werbeflächen sind nur im Erdgeschoßbereich an den Hauswänden und Fensterflächen bis zu einer Größe von 1,20 m<sup>2</sup> gestattet.

### 6.2 Schrift und Lichtwerbung

Die Schrifthöhe 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 bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden.

Ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung von max. 0,50 m<sup>2</sup> 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 Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden.

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK. Fahrbahnmittelpunkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Pro Gewerbeeinheit ist 1 Werbefläche von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Laden sind 2 Werbeflächen von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

6.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

## 7. Gestaltung der Freiflächen

### 7.1 Grüngestaltung

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art zu pflanzen und zu erhalten, davon mind. 1 Baum im Bereich des Vorgartens. Es sind im Vorgartenbereich ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden. Der Stammumfang der Bäume wird mit mind. 18/20 cm festgesetzt.

Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## 7.2 Erhaltung des Baumbestandes bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

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

## 7.3 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.4 Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten darf der Pflasterbelag 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 Rasensteinen oder als Pflasterspur mit Grünmittelstreifen ausgeführt werden.

Der Bereich von 5,00 m vor der Garage darf auf der gesamten Breite mit Pflasterbelag entsprechend 7.3 versehen werden.

7.5 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind so zu pflanzen, daß zu Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 1,50 m vorhanden ist.

## 8. Sonstiges





8.1 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, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzung ist auf die Abstände nach DVGW Regelwerk GW 125 zu achten.
2. Bauvorhaben die in das Grundwasser eintauchen, sind bis 0,30 m über HHW wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
3. Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung werden Solaranlagen sowie Erdgas als Brennstoff empfohlen. Vorhandene Gas-Hausanschlußleitungen dürfen nicht überbaut werden.
4. Sickeranlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu bemessen und zu errichten.  
Das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 ist zu beachten. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.  
Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltmaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.  
Grundwassergeschützte Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.  
In Tiefgaragen anfallendes Abwasser ist zu verdunsten.
5. Stromversorgung  
Das Bebauungsplangebiet wird zum Teil über Niederspannungsfreileitungen versorgt. Neu zu errichtende Gebäude sollen über Erdkabel angeschlossen werden.  
Für die im Baugebiet 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 Niederspannungsfreileitung 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 den Isar-Amperwerken in Verbindung setzen.
6. Kinderspielplätze  
Mit Steinkohleteeröl oder anderen gesundheitsschädigenden Imprägniermitteln behandelte Hölzer dürfen nicht verwendet werden.  
Spielsand von Sandkästen für Kleinkinder sollte mindestens einmal jährlich gewechselt werden.  
Kinderspielplätze sollen in sonniger Lage, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Stellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein.  
Kinderspielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und für Kinder bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.  
Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muß je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 m<sup>2</sup> jedoch mind. 60 m<sup>2</sup> betragen.  
Da Spielplätze durch Witterungseinflüsse, Verschleißerscheinungen und mutwillige Zerstörungen häufig in einem gefährlichen Zustand sein können, müssen Sicherheitsmängel und Verunreinigungen der Sand- und Spielflächen möglichst schnell beseitigt werden. Die Betreiber von Spielplätzen sind zu regelmäßigen Kontrollen und technischen Bestandsprüfungen verpflichtet.  
Vorgeschrieben sind möglichst wöchentliche visuelle Kontrollen, vierteljährliche operative Bestandsprüfungen und jährliche Hauptuntersuchungen, die möglichst vor Beginn der „Spielsaison“ stattfinden sollten.  
Die Verpflichtung zu regelmäßigen Sicherheitskontrollen von Kinderspielplätzen gilt sowohl für öffentliche Träger als auch private Anbieter wie Einkaufszentren, Restaurants und Wohnungsbau-gesellschaften.
7. Im Norden des Plangebietes befindet sich der gemeindliche Sport- und Erholungspark. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet sind negative Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen vom Sport- und Erholungspark auf die nächstgelegenen Baukörper nicht auszuschließen.

8. Der zu erhaltende, der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

9.  Bestehende Grundstücksgrenzen
10.  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
11.  Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
12.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
13. z.B. 1104 Flurstücksnummer
14. E Eigentümerweg
15. A,B,C,D Reihenhausergruppen mit zugeordneten Garagen

D. Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.06.2003 bis 27.07.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel



Unterschleißheim, den 29.07.2004

Fele  
.....  
1. Bürgermeister

2. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluß des Grundstücks- und Bauausschusses vom 26.07.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Unterschleißheim, den 29.07.2004

Fele  
.....  
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß wurde am 29.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel



Unterschleißheim, den 29.07.2004

Fele  
.....  
1. Bürgermeister