



BEBAUUNGSPLAN 129 A/I RIEDMOOS, WÜRMBACHSTRASSE DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND: DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, DER ÜBERSICHTSPLAN IM MASSSTAB 1 : 5000 MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN UND DIE GEBIETSPLÄNE NR.1 UND 2 IM MASSSTAB 1:1000

PLANDATUM: 13.10.2014

ÄNDERUNGSVERMERKE:

01.03.2016 12.09.2016
.....

PLANVERFASSER:

FÜR DEN PLANENTWURF:

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
NORDSEE STRASSE 3
80805 MÜNCHEN TEL. 089-32308290

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN.....


.....
DIPL.-ING. DIMUT BÜNNAGEL

.....
1. BÜRGERMEISTER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/I
RIEDMOOS, WÜRMBACHSTRASSE
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

1

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 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fassung 12.09.2016

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 129 A/I SIND:

- Teil 1 Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Teil 2 Der Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000 mit den Verfahrensvermerken.
- Teil 3 Die Gebietspläne Nr. 1 - 2 Maßstab 1 : 1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

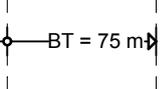
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Übersichtsplan im M 1 : 5.000

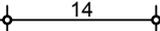
1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Gebietspläne im M 1 : 1.000

2.0 BAUGRENZE UND ABGRENZUNGEN

2.1  Baugrenze

2.2  Baulinie

2.3 z.B.  Bebauungstiefe für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1-8 BauNVO. Ausgenommen davon ist die Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen gem. Punkt 2.1

2.4 z.B.  Maßzahl der Bauräume in Metern

A. Festsetzungen durch Planzeichen

2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

3.2 **MD** Dorfgebiet

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 z. B. GR 140 m² max. Grundfläche
(s. Textfestsetzungen)

4.2 z. B. GR_L1520 m² max. Grundfläche für nicht dem Wohnen dienende Gebäude
privilegierter Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
(s. Textfestsetzungen)

4.3 GaGR 27 m² max. Grundfläche der festgesetzten Garage auf Fl.Nr. 849/35

4.4 z. B. WH 4,3 m max. Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern
(s. Festsetzung Nr. C.4.1/4.2)

5.0 BAUWEISE

5.1  nur Einzelhäuser zulässig

5.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.3 **0** offene Bauweise

5.4 z. B. **3 WE** höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
bei reiner Wohnnutzung

5.5 **SD** Satteldach (s. Textfestsetzungen)

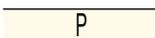
A. Festsetzungen durch Planzeichen

6.0 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

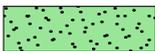
6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2.1  öffentliche Verkehrsfläche Gebiet WA 1

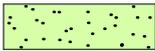
6.2.2  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün, Gebiete WA 2 und WA 3, MD 4 - 10, Zufahrten zu den Grundstücken sind im Straßenbegleitgrün zulässig.

6.3  Private Verkehrsfläche

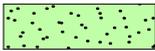
6.4  Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit

6.5  öffentliche Grünfläche

6.6  Parkanlage

6.7  private Grünfläche

6.8  Grenze Uferschutzstreifen

6.9  Uferschutzstreifen, von Bebauung freizuhalten (s. Grünordnungsplan)

7.0 SCHALLSCHUTZ

7.1  Gebietsplan 1
Gebiet WA 1
Lärmzone I und II der DIN 4109:1989
 $R_{w,res} = 30 \text{ dB}$

7.2  Gebietsplan 2
Gebiet MD 4-16
Lärmzone II der DIN 4109:1989
 $R_{w,res} = 30 \text{ dB}$ Büro, Arbeitsräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen

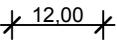
7.3  Gebiet WA 2-3/Teil
Lärmzone I und II der DIN 4109:1989
 $R_{w,res} = 30 \text{ dB}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen

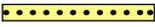
7.4  Gebiet WA 3/Teil
Lärmzone III der DIN 4109:1989
 $R_{w,res} = 35 \text{ dB}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen

7.5  Abgrenzung der Lärmzonen

A. Festsetzungen durch Planzeichen

8.0 SONSTIGES

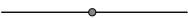
8.1 z.B.  Maßzahl in Metern

8.2  Flächen für die Landwirtschaft

8.3  GaGR überbaute Garage Fl. Nr. 849 / 35
Grundfläche maximal 27 m²

B. Hinweise durch Planzeichen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0  bestehende Flurstücksgrenze

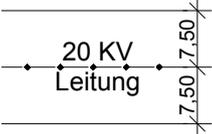
- 2.0  bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan

- 3.0  bestehende Nebengebäude

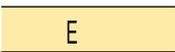
- 4.0  bei Neubau zu beseitigendes Gebäude

- 6.0 z. B. 1002/33 bestehende Flurstücks-Nummer

- 7.0 z. B. **4** Gebiets-Nummer

- 8.1 z. B.  oberirdische Stromleitung mit Baubeschränkungszone

- 8.2  Grundrecht für 110 KV-Leitung DB

- 9.0  Eigentümerweg

- 10.0  Wasserfläche Schwebelbach

- 11.0 z. B.  Haus-Nummer gemäß Grundplan

- 12.0 z. B. LANDWIRTSCHAFT bestehende Nutzungsart Bestand

- 13.0  Grenze Anlagengenehmigung gem. Pkt. D 10

- 14.0

Art der Nutzung	Gebietsnummer
Bauweise	Wandhöhe (max.)
Dachform	Grundfl. Landwirtsch.

 Schema der Nutzungsschablone
Die Nutzungsschablonen beziehen sich auf alle Grundstücke des gekennzeichneten Gebietes

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Grünordnungsplan

Für die Festsetzungen zur Grünordnung gilt der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Claudia Weber vom 12.09.2016.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.
Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.2 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.

2.3 Für die WA-Gebiete Nr. 1, 2, 3, sowie die MD-Gebiete 5,7,8,11,12 und 15 gilt:

Bei reiner Wohnnutzung dürfen Einzelhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen, Doppelhaushälften nicht mehr als 1 Wohnung haben.

Für die MD-Gebiete Nr. 4, 6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:

Gebäude für Wohnnutzung dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben, wenn nicht durch Planzeichen eine größere Anzahl festgesetzt ist.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Baugrenzen

Eine Abweichung bis zu 3,0 m ist bei der Situierung der durch Baugrenzen ausgewiesenen Bauräume zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes muss gesichert sein, die ausgewiesene Größe der Grundfläche darf nicht überschritten werden. Abstandsflächen dürfen dadurch nicht unterschritten werden.

3.2 Grundfläche GR gem. Punkt A.4.1

3.2.1 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für den gemäß Ziffer C.7.3.1 zulässigen Dachüberstand von 0,60 m überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 22 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

3.2.2 Für die WA-Gebiete 1, 2, 3, sowie die MD-Gebiete 5,7,8,11,12 und 15 gilt:

Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 140 m² überschritten werden. Die mögliche 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesen 140 m² beinhaltet.

- 3.2.3 Für die MD-Gebiete 4,6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:
Für die durch Baugrenzen ausgewiesenen Wohnhäuser darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.
- 3.2.4 Die Flächen der gemäß Pkt. C.7.3.2 erlaubten größeren Dachüberstände bei Holz-Skelettbauweisen müssen abzüglich der Flächen gemäß Pkt. C.3.2.1 auf die GR angerechnet werden.
- 3.3 Grundfläche GR_{LF} gem. Punkt A.4.2

Die zul. Grundfläche für nicht dem Wohnen dienende Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 60 % überschritten werden.
- 3.4 Besondere Bauweise

Für das Grundstück Flur-Nr. 849/39 gilt: „Besondere Bauweise – zweiseitiger Grenzanbau“ und für das Grundstück Flur-Nr. 849/35 gilt: „Besondere Bauweise – einseitiger Grenzanbau“.

Für den Bauraum des Grundstücks Fl. Nr. 849/35 gilt:
Überbaute Garage mit einer Grundfläche von max. 27 m². Die festgesetzte Grundfläche von 90 m² darf um die Grundfläche der Garage überschritten werden. Für die Überbauung der Garage ist eine Wohnnutzung zulässig, die Wandhöhe von 4,3 m ist einzuhalten.
- 3.5 Grundstücksteilung

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, 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.
- 3.7 Erker

Erker sind, soweit diese die festgesetzte Gebäudegrundfläche überschreiten, als untergeordnetes Bauteil erdgeschossig zulässig. Die Gesamtfläche der Überschreitungen durch Erker darf 10 m² pro Einzelhaus oder 5 m² pro Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Die Bau Räume dürfen für Erker um max. 1,5 m überschritten werden.
- 3.8 Wintergärten

Für Wintergärten darf die Baugrenze bis max. 2,5 m überschritten werden. Sie sind nur erdgeschossig zulässig und dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Die Wintergärten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- 3.9 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.

Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt.

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

Zusätzlich ist pro Wohneinheit ein Besucherstellplatz in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche in einem nicht abgegrenzten Bereich des Grundstücks auszuweisen. Bei erhaltenswertem Baum- und Heckenbestand dürfen die Besucherstellplätze als Ausnahme innerhalb der Umzäunung ausgewiesen werden.

Bei Hinterlieger-Grundstücken ist der zusätzliche KFZ-Stellplatz und der Stellplatz für Abfallbehälter im Bereich der privaten Verkehrsfläche nachzuweisen.

Für gewerbliche Nutzungen wird für die Ausweisung der notwendigen Stellplätze auf die Anlage der zur Zeit der Einreichung des Bauantrags gültigen GaStellV und die gültige BayBO verwiesen.

4.0 WANDHÖHE / HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Wandhöhe

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe ist die natürliche Geländehöhe und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut (siehe Hinweise durch Text D.12).

Für die MD-Gebiete Nr. 4, 6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:

Für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen der privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wird unabhängig von den im Plan festgesetzten Wandhöhen eine maximale Wandhöhe von 6,3 m festgesetzt.

4.2 Höhenlage

Die Höhe OK Rohdecke Kellergeschoss, bzw. OK Rohdecke Erdgeschossfußboden darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen (siehe Hinweise durch Text D.12).

Bei einem HHW oder nachgewiesenem Oberflächen-Wasserstand ab 0,25 m unter natürlichem Gelände darf die Höhe OK Rohdecke Kellergeschoss, bzw. OK Rohdecke Erdgeschossfußboden um weitere 0,25 m erhöht werden. Um diesen Betrag darf die der gemäß Punkt A .4.4 festgesetzte Wandhöhe überschritten werden. Dies gilt auch für die nicht dem Wohnen dienenden Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebe.

5.0 ABSTANDSFLÄCHEN

5.1 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

5.2 Für die Flur-Nr. 777/4, 782, 783/1, 785/2, 785/3, 785/4, 787/2, 787/3, 788/6, 849/35, 849/38 und 849/39 gilt:

Die von der gesetzlichen Abstandsflächenregelung der BayBO abweichenden Abstandsflächen sind durch Vermaßung der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bei festgesetzt.

Für die nicht vermaßten Gebäudeseiten gilt die Festsetzung C.5.1.

6.0 GESTALTUNG DER FASSADEN

6.1 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.

7.0 GESTALTUNG DES DACHES

7.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude und der landwirtschaftlichen Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen.

7.2 Dachneigung

Für Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 4,3 m:
Dachneigung 35° - 40°

Für Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 5,9 m:
Dachneigung 30° - 36°

Für Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,3 m (landwirtschaftliche Nebengebäude):
Dachneigung 15° - 30°.

Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

7.3 Dachüberstände

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

7.3.2 Bei Holz-Skelettbauweise darf der Dachüberstand als Ausnahme bis 1,5 m betragen.

7.4 Dacheindeckung

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

7.5 Dachgauben

7.5.1 Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35° 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 sowie eine Höhe von max. 1,5 m haben.

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

7.5.2 Bei Doppelhäusern darf je Doppelhaushälfte nur eine Gaube gebaut werden. Der Abstand zur Kommunwand und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

7.6 Zwerchgiebel

7.6.1 Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind in Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite darf höchstens 1/3 der Firstlänge des Haupthauses betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindesten 1,0 m betragen.

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

7.6.2 Bei Doppelhäusern ist nur ein mittlerer, gemeinsamer Zwerchgiebel zulässig.

7.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte pro Dachflächenfenster zulässig. Der Abstand der Dachflächenfenster zum Ortgang soll mindestens 1m betragen. Bei der Kommunwand sind die Vorschriften des Brandschutzes einzuhalten.

7.8 Energiedächer

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

7.9 Antennen

Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.

8.0 GRÖSSE UND GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN

8.1 Gartengerätehäuser

Die Größe von Gartengerätehäusern wird auf 3 % der Grundstücksgröße, maximal 15 m² Grundfläche begrenzt. Die Gartengerätehäuser sind nur in Holzbauweise ohne Feuerstätten und ohne Kanalerschließung zulässig.

Bei Gerätehäusern unter 10 m² Grundfläche ist für die Dachdeckung außer den unter Punkt 7.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig.

8.2 Pergolen, Überdachungen

Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) von Pergolen sind auf die gemäß Pkt. C.3.2 zulässigen Überschreitungen der Grundflächen anzurechnen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz mit senkrechter Lattung oder als Stabgitterzäune aus Metall 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, Stabgitterzäune aus Metall 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.

8.4 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.

8.5 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 SCHALLSCHUTZ

9.1 Für Lärmzone 3 (Planzeichen A 7.4) gilt:

Bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten sind die für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendigen Fenster an der Süd- und Ostfassade unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig. Ein ausreichender Luftaustausch ist über ein lärmabgewandtes Fenster an der West- und Nordfassade sicherzustellen. Sollte dieses nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, Schiebeläden oder dergleichen zu schützen. Alternativ ist mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für einen ausreichenden Luftaustausch bei

geschlossenen Fenstern zu sorgen. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

10.0 SONSTIGES

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