

Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 137 a, „Wohngebiet nördlich der Straße Am Weiher“ umfassend die Fl.Nr. 922/102, 922/133, 922/134, 922/135, 922/136 und 922/137 der Gemarkung Lohhof.

Die Stadt Unterschleißheim erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.2 private Grünflächen außerhalb des Nettoablaufes
1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
1.4 Gebäudeseiten mit Immissionsschutzaufgaben (siehe B.8.)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Max. zulässige Grundfläche in m², z.B.: 140
3. Überbaubare Flächen, Bauweise
3.1 Baugrenze
3.2 Fläche für Garagen
3.2.2 Fläche für Carport
3.2.3 Fläche für Stellplätze
3.2.4 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsangabe
3.3 max. Wandhöhe in Meter, Definition siehe B.4.1, z.B.: 4,30 m
3.4 Einzel- oder Doppelhaus zulässig
4. Baugestaltung
4.1 SD 35°-39°
4.2 Vorgeschrriebene Firstrichtung; der First muss immer in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen
5. Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 offene Verkehrsfläche
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
6.1 Maßzahl in Meter, z.B.: 10 m
6.2 Lärmschutzwand zulässig, max. 3 m u. OK, natürlichem Gelände

Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Flurnummer, z.B. 922/102
4. bestehender Waldrand
5. bestehende Grunddienstbarkeit
6. Eigentümervweg

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung, Baubeginn und Beginn der Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind Schenk- u. Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.
1.2 Je Bauraum ist entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig.
1.3 Um eine Gefährdung durch Baumwurf zu vermeiden, darf mit der Errichtung der Gebäude erst nach erfolgten Waldumbaumaßnahmen, entsprechend dem Waldumbauplan (Anlage 5 der Begründung) begonnen werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten Grundflächen im WA dürfen jeweils durch untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO sowie Vordächer, Kellertreppen und Terrassen um insgesamt 25 v.H. überschritten werden.
2.2 Für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt abweichend von der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung von 100 (anstatt 50) v.H. bezogen auf die festgesetzte Grundfläche.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen im WA sind nur gedeckte Fahrradstellplätze, Anlagen für Mülltonnen und Gartengeräthäuschen in Holzbauweise (mit max. 3 m² Grundfläche, Firsthöhe max. 3 m) zulässig, sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

4. Wandhöhen, Abstandsflächen

- 4.1 Die maximal festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß von Oberkante der das Gebäude erschließenden Straße bzw. deren Gehwegs zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der (traufseitigen) Außenwand.
4.2 Abstandsflächen
Im gesamten Geltungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

5. Örtliche Festsetzungen

- 5.1 Dachaufbauten auf geneigten Dächern sind im WA ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
5.2 Dachhinschnitte
Dachhinschnitte sind unzulässig.
5.3.1 Geländehöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen
Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Verkehrsfläche (Fl.Nr. 922/137), darf sie bis zu deren Oberkante der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.

5.4 Einfriedungen

- 5.4.1 Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodenaher Freiraum), senkrechter Holzlatenzäun oder Stabgitterzaun aus Metall mit einem Zwischenraum von min. 4 cm zwischen der Latung/Stäben, welcher gleichmäßig verteilt sein muss, (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.

5.4.2 Mauern und Pfeiler geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfriedungsgestaltung zugelassen werden.

5.4.3 Um ein Eindringen der Biber in die Gartengrundstücke zu verhindern ist an der Südsseite des Schutzstreifens gegenüber dem Bergbach bzw. Moosbachabzweig ein Schutzzäun (Maschenweite 4 cm, Höhe 90 cm, mindestens 50 cm tief im Boden eingegraben) zu installieren und an vorhandene Zäune anzuschließen.

6. Grünordnung

- 6.1 Pflanzgebot
6.2 Pflanzlisten
6.2.1 Großbäume
Acer platanoides
Carpinus betulus
Platanus acerifolia
Prunus avium
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Tilia cordata

6.2.2 Klein- und Obstbäume

- Acer campestre
Prunus mahaleb
Sorbus aria
Malus communis
Pyrus communis
Obstsorten
Kirschen:
Birken:
Äpfel:
Zwetschge:

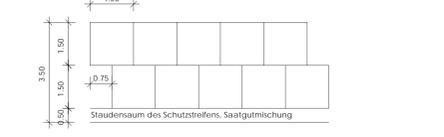
6.2.3 Sträucher/Hecken

- Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euconymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Rosa canina
Viburnum lantana
Viburnum opulus

6.2.4 Gehölze für den Schutzstreifen entlang des Abzweigs Bergbach / Moosbach

- Amelanchier ovalis
Cornus mas
Corylus avellanus
Euconymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Viburnum lantana

Pflanzraster für den Schutzstreifen



6.2.5 Staudensaum des Schutzstreifens, Saatmischung

- Achillea millefolium
Agrimonia eupatoria
Betonica officinalis
Campanula rapunculoides
Campanula trachelium
Centaura scabiosa
Cichorium intybus
Clinopodium vulgare
Daucus carota
Echium vulgare
Galium album
Galium verum
Geum urbanum
Hypochaeris radicata
Knaulia arvensis
Leonodon hispidus
Leucanthemum vulgare
Linaria vulgaris
Lotus corniculatus
Malva moschata
Origanum vulgare
Pastinaca sativa
Pimpinella saxifraga
Plantago lanceolata
Plantago media
Prunella vulgaris
Reseda lutea
Salvia pratensis
Sanguisorba minor
Saponaria officinalis
Scabiosa columbaria
Silene alba
Silene nutans
Silene vulgaris
Tanacetum vulgare
Tragopogon pratensis
Tritolium medium
Vicia cracca
Valeriana officinalis

6.3 Pflanzgrößen und Gehölzqualitäten (Mindestgrößen)

- 6.3.1 Großbäume
3 x verpflanzt, m.B. ST.U. 18-20 cm, Alleebäume Kronenansatz min. 2,20 m
6.3.2 Klein- und Obstbäume
3 x verpflanzt, m.B. ST.U. 16-18 cm
6.3.3 flächige Pflanzungen
Heister, 3-jährig verpflanzt, 150-200 cm; Sträucher, 2-jährig verpflanzt, 100-150 cm.

6.4 Private Grün- und Schutzflächen

- 6.4.1 Die durch Pferchnur (A.1.3) abgegrenzte private Grünfläche (A.1.2) im WA dient als Schutzstreifen gegenüber dem Bergbach bzw. Moosbachabzweig.
6.4.2 Der Schutzstreifen ist mit einer Breite von 3,5 m, gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht (bis 0,50 m) auszubilden und gemäß Ziff. B 6.2.4 mit heimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen.

Der Schutzstreifen ist mit einer Breite von 3,5 m, gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht (bis 0,50 m) auszubilden und gemäß Ziff. B 6.2.4 mit heimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen. Im südlichen Bereich des Schutzstreifens ist ein 0,50 m breiter Staudensaum mit den in Ziff. B 6.2.5 aufgeführten Arten anzubauen. Auf das Biberschutzkonzept im Umweltbericht wird hingewiesen.

- 6.4.2 Sonstige unbebaute und unbefestigte Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Je 100 m² privater Grünfläche ist ein Baum als Groß- oder Kleinbaum T. Ziff. B 6.2.1 - 6.2.2 zu pflanzen (Zwischenwerte sind aufzurunden).

7.0 Stellplätze

- 7.1 Je Wohneinheit bis einschließlich 65 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit über 65 m² sind 2 Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb des Bauraums nachzuweisen.

- 6.4.2.2 Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGG (AGBGG) zu beachten.
6.2.3 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

7.2 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Immissionsschutz

- Grundlage der nachstehenden Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 213050/2 vom 03.05.2013 des Ing. Büro Greiner, welche Bestandteile der Begründung des Bebauungsplans ist.
Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau.“
Innerhalb des Plangebietes ist für alle Gebäudefassaden ein Gesamtschalldämmmaß von Rwa > 35 dB der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

- An Fassaden der Gebäude im Wohngebiet mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.
An Fassaden der Gebäude im Wohngebiet mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.
An Fassaden der Gebäude im Wohngebiet mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.

C. Hinweise durch Text

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindefreie Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Nicht ankanalier verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amörtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a BauGB in der Zeit vombis einschließlichöffentlich ausgelegt.

- 5. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vomden Bebauungsplan Nr. 137 a in der Fassung vomgemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- 6. Unterschleißheim, den.....

- Siegel Christoph Böck, 1. Bürgermeister

- 7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 137a wurde amgemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

- Unterschleißheim, den.....

- Siegel Christoph Böck, 1. Bürgermeister

- 2.1 Etwasige Fällungen/Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März - 30. September) vorzunehmen.

- 2.2 Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGG (AGBGG) zu beachten. Zum benachbarten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.

- 2.3 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

- 3. Immissionsschutz
Den schalltechnischen Festsetzungen liegt die Untersuchung des Ing. Büro Greiner (Bericht Nr. 213050/2 vom 03.05.2013 zugrunde, welche Bestandteile der Begründung des Bebauungsplans ist.
Dann wurde die Verkehrs- und Geräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

- 4. Altlasten
Der Stadt Unterschleißheim sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Altlasten bekannt.
Sollten bei den Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

- 5. Bodendenkmäler
Das Planungsgebiet liegt im Umfeld mehrerer Bodendenkmäler (v.a. Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) sowie am Rand eines Niedermoores und somit noch in einem siedlungsgünstigen Bereich, so dass dort u. U. Bodendenkmäler zu vermuten sind.
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 71 DSchG Bodeneingriffe aller Art auch dann, wenn sie in einem eingetragenen Verfahren bei der zuständigen öffentlichen Bodendenkmalbehörde zu beantragen ist.
Vor Beginn der Ausarbeiten ist die Durchführung einer denkmalrechtlich-untersuchung der Bauflächen vorzunehmen.

- 6. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften können im Baumarkt der Stadt Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- Architekten/Stadtplaner dipl. Ing. rudi & monika sodomann
aveninstraße 10, 80469 münchen
tel: 089 / 295673 fax: 089/2904194
Fassung vom: 14.10.2013 geändert am: 28.04.14/ 04.01.16
11.07.16/ 12.09.2016

