



BEBAUUNGSPLAN 129 A/II

RIEDMOOS, ZWERCHWIESENWEG

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

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

PLANDATUM: 29.04.2013

ÄNDERUNGSVERMERKE:

17.10.2016

PLANVERFASSER:

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

FÜR DEN PLANENTWURF:

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN.....

DIPL.-ING. DIMUT BÜNNAGEL

1. BÜRGERMEISTER



B E B A U U N G S P L A N N R . 1 2 9 A / I I
RIEDMOOS, ZWERCHWIESENWEG
DER STADT U N T E R S C H L E I S S H E I M

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 17.10.2016

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 129 A / II sind:

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

A F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

- 1.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.0  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

3.0 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
3.2  Spielanlage für die Altersgruppe 2 (6 - 12 Jahre) nach DIN 18034

4.0 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 z. B. GR 140 m² max. Grundfläche (s. Textfestsetzungen)
4.2 z. B. WH 4,30 m max. Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern

5.0 Bauweise, Baugrenzen

- 5.1  Baugrenze
5.2  Baulinie
5.3  nur Einzelhäuser zulässig

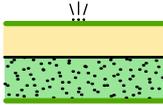
5.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

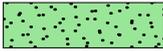
5.5 SD Satteldach (s. Textfestsetzungen)

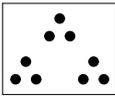
5.6 z. B.  Maßzahl der Bauräume in Metern

6.0 Verkehrs- und Grünflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
 Zufahrten zu den Grundstücken sind im Straßenbegleitgrün zulässig.

6.3  öffentliche Grünfläche

6.4  Parkanlage

6.5  Grenze Uferschutzstreifen

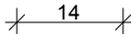
7.0 Sonstiges

7.1.1  Private Verkehrsfläche

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

7.2  Lärmschutzwand in Holzkonstruktion; Höhe 2,25 m

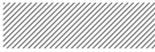
7.3  TS Trafohaus

7.4  Maßzahl in Metern

7.5  Wertstoffinsel

8.0 Schallschutz

Bei Neubauten: Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109: 1989 müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß auf Grund des Verkehrslärms aufweisen:

- | | | |
|-----|---|--|
| 8.1 |  | Lärmzone II der DIN 4109:1989
$R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ |
| 8.2 |  | Lärmzone III der DIN 4109:1989
$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ |
| 8.3 |  | Lärmzone IV der DIN 4109:1989
$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ |
| 8.4 |  | Lärmzone V der DIN 4109:1989
$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ |
| 8.5 |  | Abgrenzung der Lärmzonen, z.B. |

III DIN 4109

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0  Bestehende Flurstücks Grenze

- 2.0  bestehende Hauptgebäude gem. Katasterplan

- 3.0  bestehende Nebengebäude gem. Katasterplan

- 4.0 z. B. 784 bestehende Flurstücks-Nummer

- 5.0 z. B. **3** Gebiets-Nummer

- 6.0  Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (40-m-Bereich)
 Die fernstraßenrechtliche Ausnahmegenehmigung für Flur-Nr. 773 wurde erteilt.

- 6.1  Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Bereich)
 Die fernstraßenrechtliche Zustimmung für die Bebauung innerhalb des 100-m-Bereichs wurde erteilt.

- 7.0 z. B.  oberirdische Stromleitung mit Baubeschränkungszone. Bei Bauten und Anpflanzungen innerhalb dieser Zone müssen die Vorhaben mit der E.ON Netz GmbH bzw. mit der Bundesbahn abgesprochen werden. (Siehe Pkt. 26.0)

- 8.0 z. B.  Hausnummer gem. Grundplan

- 9.0  Eigentümerweg

- 10.0  Grenze Anlagengenehmigung gem. Pkt. D 11

- 11.0

Art der Nutzung	Gebiets-Nr.
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	

 Schema der Nutzungsschablone

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Grünordnungsplan

Für die Festsetzungen zur Grünordnung gilt der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Claudia Weber-Molenaar vom 17.10.2016.

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.

Für die Gebiete Nr. 10, 11 und 12 gilt:

Bei reiner Wohnnutzung dürfen Einzelhäuser nicht mehr als 1 Wohnung haben.

Für die Gebiete Nr. 10.1 und 11.1 gilt:

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

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

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die gemäß Ziffer C.7.3 zulässigen Dachüberstand von 0,6 m überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 22 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

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.

3.3 Grundstücksteilung

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

3.4 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.

3.5 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 Bauräume dürfen für Erker um max. 1,5 m überschritten werden.

- 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.
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 aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte 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.
- 4.2 Höhenlage
Die Höhe OK Rohdecke Erdgeschossfußboden darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen. (siehe Hinweise durch Text D.12)
Für Grundstücksbereiche am Zwerchwiesenweg darf die Höhe der OK Rohdecke Erdgeschossfußboden max. 0,45 m über dem natürlichen Gelände, jedoch nicht über Straßenniveau Zwerchwiesenweg liegen. Eine Anhebung der max. Wandhöhe ist damit nicht verbunden.
- 5.0 ABSTANDSFLÄCHEN
- 5.1 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- 5.2 Die von der gesetzlichen Abstandsflächenregelung der BayBO abweichenden Abstandsflächen sind durch Vermaßung der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Für die nicht vermaßten Baugrenzen 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 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°. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

7.3 Dachüberstände

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

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 bei Gebäuden mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 4,3 m eine Breite und Höhe von max. 1,5 m haben.

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

Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Die Breite darf höchstens 1/3 der Firstlänge des Haupthauses betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.

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

Bei Doppelhäusern ist nur ein mittlerer 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 mind. 1,0 m 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 GESTALTUNG BEI ANBAU AN BESTEHENDE GEBÄUDE

8.1

Bei Anbau an ein bestehendes Gebäude ist es als Ausnahme zulässig, den Neubau im Hinblick auf Haustiefe, Wandhöhe, Dachneigung und Dachüberstand profiligleich mit dem Altbestand auszuführen.

9.0 GRÖSSE UND GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN

9.1 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 Pkt. 7.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Auffällige Gestaltung ist zu vermeiden.

9.2 Pergolen, Überdachungen

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

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung oder als Stabgitterzäune aus Metall zulässig. Die Höhe darf 1,20m 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, Stabgitter 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.

9.4 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.

10.0 WERBEANLAGEN

10.1 Werbeflächen sind bei Gebäuden nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe von 3,0 m und bei Einfriedungen bis zur Höhe der zulässigen Einfriedung gestattet. Die Größe der Werbefläche ist bis maximal 0,8 m² zulässig. 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.

11.0 SCHALLSCHUTZ

11.1 Die im Plan mit Planzeichen gemäß Ziffer A.8.1 gekennzeichneten Außenflächen der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 Abs. 1 BayBO) müssen jeweils das festgesetzte erforderliche Gesamt-Bauschalldämm-Maß aufweisen.

11.2 Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind 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.

12.0 SONSTIGES

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