



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C / III

WOHNGEBIET SÜDL. INGOLSTÄDTER STRASSE / BEZIRKSTRASSE DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

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

PLANDATUM
16.09.2013

ÄNDERUNGSVERMERKE
20.01.2014

PLANVERFASSER

FÜR DEN PLANENTWURF

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN
DIPLOMINGENIEURE ARCHITEKTEN
NORDSEESTRASSE 3
80805 MÜNCHEN TEL. 089/32308290

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN



DIMUT BÜNNAGEL

CHRISTOPH BÖCK
1. BÜRGERMEISTER

B E B A U U N G S P L A N N R . 8 9 c / I I I
W O H N G E B I E T S Ü D L I C H E I N G O L S T Ä D T E R S T R A S S E / B E Z I R K S S T R A S S E
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 20.01.2014

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 G E L T U N G S B E R E I C H

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 B A U G R E N Z E U N D A B G R E N Z U N G E N

2.1  Baugrenze

2.2  Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Haustypen oder unterschiedlicher Geschosshöhen

3.0 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

3.1 **WR** Reines Wohngebiet

4.0 M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

4.1 z. B. **0,3** Grundflächenzahl
(s. Textfestsetzungen)

4.2 z. B.  Geschosflächenzahl
(s. Textfestsetzungen)

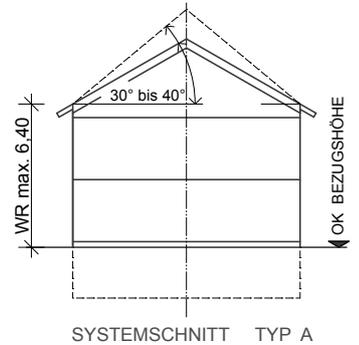
A. Festsetzungen durch Planzeichen

5.0 BAUWEISE

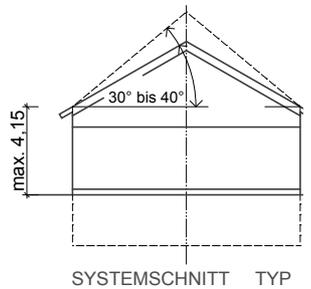
5.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.2 z. B.  Haustypen A, B, C, D

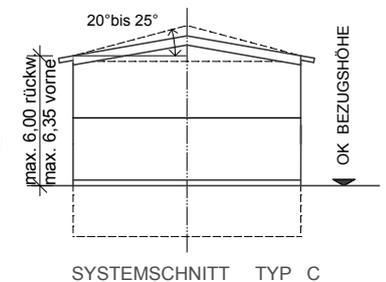
5.2.1 **TYP A**
 2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 30° - 40°
 Dachform Satteldach
 Max. Wandhöhe: WR 6,40m
 Nur im vorderen Grundstücksbereich zulässig



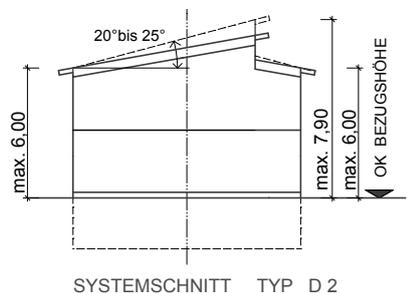
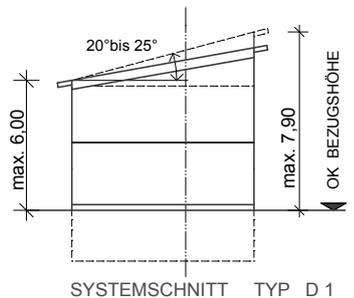
5.2.2 **TYP B**
 EG und DG als Vollgeschoss zulässig
 Dachneigung 30° - 40°
 Dachform Satteldach
 Max. Wandhöhe: WR 4,15m
 Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig



5.2.3 **TYP C**
 2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 20° - 25°
 Dachform: Satteldach oder Walmdach
 Max. Wandhöhe: WR 6,35m
 Nur im vorderen Grundstücksbereich zulässig
 Max. Wandhöhe: WR 6,00m
 Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig



5.2.4 **TYP D 1/2**
 2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 20° - 25°
 Dachform: Pultdach
 Max. Wandhöhe Traufe: WR 6,00m
 Max. Wandhöhe First: WR 7,90m
 Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig

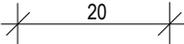


6.0 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.0 SONSTIGES

7.1 z.B.  Maßzahl in Metern

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

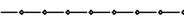
1.0  bestehende Flurstücksgrenze

2.0  bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan

3.0  bestehende Nebengebäude

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

5.0 z. B. 472,46 vorhandene Geländehöhen

6.0  Gasleitung 100 - 200 StSw

7.0  Abwasserkanal DN 300 mit Schutzstreifen, s. Hinweise d. Text

9.0  Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebietsnummer
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 89 C / III sind:

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

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

2.1 Reines Wohngebiet (WR)

Reines Wohngebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO.

Für Wohngebäude gilt: Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen, Doppelhaushälften nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf in Reinen Wohngebieten durch die Flächen von Terrassen, Wintergärten (innerhalb der Grenzen von Pkt. C.3.8), Balkonen, Vordächern und Dachüberständen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3.2 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen u. OK Gelände) darf die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,6 in Reinen Wohngebieten überschritten werden.

Überschreitungen gemäß Pkt. 3.1 sind in die Gesamt-GRZ einzurechnen.

3.3 Wandhöhe

Bezugshöhe für die Ermittlung der Wandhöhe ist gemäß Punkt C.5.1 OK des natürlichen Geländes und gemäß Punkt C.5.2 OK des festgesetzten Geländes und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

3.4 Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Aussentreppen max. 1,5 m betragen. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen und Geschosshöhen

Eine geringfügige Überschreitung der Abgrenzungslinie der Flächen unterschiedlicher Haustypen und Geschosshöhen ist als Ausnahme zulässig.

C. Festsetzungen durch Text**3.6 Garagen und Stellplätze**

Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:

Reine Wohngebiete (WR)

1 Stellplatz / WE bei einer Wohnfläche bis 65 m²

2 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche über 65 m²

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz als Garagenstellplatz nachzuweisen. Dieser kann als Garage, Duplex-Garage, überdachter Stellplatz (Carport) oder Tiefgaragenstellplatz ausgebildet werden. Die weiteren Stellplätze können ebenerdig ausgewiesen werden. Sind mehr als 4 Garagenstellplätze nachzuweisen, sind diese insgesamt zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen.

In dem Vorgartenbereich zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche sind Stellplätze in jeder Form sowie Carports und Garagen unzulässig. Zufahrten sind zulässig. Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.

Als Ausnahme dürfen Garagen einen Mindestabstand von 4,0 m und Stellplätze von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten, wenn ein öffentlicher Grünstreifen vorgelagert ist.

Die Dächer von Garagen können als Flachdach, flachgeneigtes Pultdach mit max. 15° Neigung oder als Satteldach mit max. 30° Neigung errichtet 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. Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen.

3.7 Nebengebäude (Gartengerätehäuser)

Nebengebäude sind in dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt:

Festsetzungen für Einzelhäuser:

Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe bis zu 3 % der Grundstücksfläche haben, jedoch max. 15,0 m² pro Grundstück. Es ist nur 1 Nebengebäude pro Gebäude zulässig.

Festsetzungen für Doppelhaushälften:

Pro Gebäude ist 1 Nebengebäude von max. 5,0 m² Größe zulässig.

Freistehende Gartengerätehäuser sind mindestens 1,0 m von der Grenze entfernt anzuordnen.

3.8 Wintergärten in Reinen Wohngebieten

Für Wintergärten darf pro Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche um 10,0 m² überschritten werden. Diese Überschreitung von bis zu 10 m² ist in die Überschreitung gemäß Pkt. 3.1 einzurechnen. Bei Wintergärten größer als 10 m² ist die 10 m² überschreitende Fläche in die zulässige Grund- und Geschoßfläche einzurechnen.

Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Sie sind nur erdgeschossig zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Aneinandergesetzte Wintergärten sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Tiefe auszuführen, die Tiefe darf max. 2,5 m betragen.

Wird der Wintergarten nicht an die Grenze gebaut, ist zum Nachbarn ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

C. Festsetzungen durch Text**3.9 ABSTANDSFLÄCHEN**

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

4.0 ZUFAHRTEN

- 4.1 Rückwärtige Gebäude müssen über eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3,00 m erschlossen werden.
(s. auch Gestaltung der Freiflächen Punkte C.9.4 und C.9.5)

5.0 HÖHENLAGE DES GELÄNDES UND DER GEBÄUDE

- 5.1 Für die Grundstücke Fl.-Nr. 1004, 1004/2, 1004/3, 1004/4, 1004/5, 1509 und 1507/2 gilt: Die Höhe OK Kellergeschoss-Rodecke darf max. 0,50m über dem natürlichen Gelände liegen.

- 5.2 Für das Grundstück Fl.-Nr. 1007/5 gilt:

Die Geländehöhe entlang der Baugrenze an der Südl. Ingolstädter Straße wird auf +472,05m ü. NN festgesetzt. Die Geländehöhe im Abstand von 12,24m westlich dieser Baugrenze (geplanter Bauraum) wird mit +471,89m ü. NN festgesetzt; die festgesetzte Wandhöhe gemäß Pkt. A.5.0 und Pkt. C.3.3 darf in diesem Bereich als Ausnahme 6,55m betragen. Die Höhe OK Kellergeschoss-Rohdecke wird mit 471,88m ü. NN festgesetzt. Höhenunterschiede zum Nachbarn sind durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück zu sichern.

- 5.3 Bei einem Höchsten Grundwasserstand von weniger als 2,50 m unter Gelände können Ausnahmen von Punkt C.5.1 zugelassen werden.

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 und Dachneigung**

Die Dachform und die Dachneigung sind gemäß Punkt A.5.2 festgesetzt.

Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen.

Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten.

Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

7.2 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,3 m betragen. Bei Walmdächern darf der Dachüberstand max. 0,6 m betragen.

C. Festsetzungen durch Text

- 7.3 Dacheindeckung bei Sattel-, Pult- und Walmdächern
Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote Dachpfannen- oder Schuppen-
deckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des
Hauptdaches anzugleichen.
- 7.4 Dachgauben
Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schleppgauben bei einer
Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach an-
zupassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.
Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,6 m haben.
Bei Schleppgauben darf die Breite max. 2,0 m, die Höhe max. 1,2 m betragen.
Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.
- 7.5 Zwerchgiebel
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.
Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten
zusammen höchstens 1/2 der Firstlänge einnehmen.
- 7.6 Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.
- 7.7 Energiedächer
Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.
- 7.8 Antennen
Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.

8.0 GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN**8.1 Gestaltungsvorschriften**

Nebenanlagen wie Garagen und Gerätehäuser sind in Konstruktion, Materialien und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

Freistehende Gerätehäuser sind auch in Holzbauweise zulässig. Für die Dachdeckung ist außer den unter Pkt. C.7.3 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind Nebengebäude nur in Verbindung mit Garagenbauten zulässig.

8.2 Pergolen

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

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Streben und als verputzte Mauern zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Sockel sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.

Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz 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 Wohngebiet einzufügen. Der Abstand der Abfallbehälter zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche darf nicht mehr als 5,0 m betragen.

9.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**9.1 Private Grünflächen**

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer C.9.3, insbesondere Hochstamm-Obstbaumsorten zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein Baum im Bereich des Vorgartens. Es sind im Vorgartenbereich ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden.

Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gemäß Ziffer C.9.3 gärtnerisch zu gestalten. 20 % der unversiegelten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

C. Festsetzungen durch Text

9.2 Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten
 Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen. Für Fällungen außerhalb des Bauraumes gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung.
 Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandene Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.

9.3 Einzelbäume:

Großbäume und mittelgroße Bäume

Mindestpflanzqualität H. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus europaeus	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleriana „Chantierler“	Holzbirne
Tilia Cordta „Rancho“	Schmalkronige Stadtlinde
Ulmus „Dodoens“	Hybrid-Ulme

Obstbäume:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm.

Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia var. Edulis	Essbare Eberesche
Kirschen: Prunus domestica	Hedelfinger Riesenkirsche
Prunus domestica	Büttner rote Knorpelkirsche
Birnen: Pirus domestica	Oberösterreichischer Weinbirne
Pirus domestica	Schweizer Wasserbirne
Äpfel: Malus domestica	Rheinischer Bohnapfel
Malus domestica	Kaiser Wilhelm
Malus domestica	Elstar
Malus domestica	Topaz
Zwetschge: Prunus domestica	Hauszwetschge
Prunus domestica	Hanita Zwetschge
Prunus domestica	Tegera Zwetschge

C. Festsetzungen durch Text

Sträucher:

Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm	
Amelanchier lamarackii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum fragrans	Winterschneeball
Wild- und Strauchrosen	

9.4 Befestigte Flächen

Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen, wie Gebäude- und Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht durch Asphalt, Beton o. ä. fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenfugig mit Splitt, Kies oder Sand verlegt werden.

9.5 Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden und rückwärtigen Garagen und Stellplätzen

Bei Zufahrten zu Gebäuden gem. Ziff. C. 4.1 sowie zu den im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden Garagen und Stellplätzen muss der Pflasterbelag eine Mindestbreite von 3,00 m aufweisen. Eine geringere Pflasterbreite ist zulässig, wenn durch mittig angeordnete Rasensteine, Rasengitter oder Schotterrasenflächen die Mindestbreite der Zufahrt von 3,00 m eingehalten wird. Diese Bauweise ist auch anzuwenden, um Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung Ziff. C.3.2 zu vermeiden.

9.6 Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen

Bei Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen ist eine Zufahrtsbreite von 3,0 m ausreichend.
Die übrigen Gestaltungsfestsetzungen gem. Ziff. C.9.4 und C.9.5 gelten gleichermaßen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 BESTANDSSCHUTZ

Es besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

2.0 LUFTREINHALTUNG

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Solaranlagen und Erdgas als Brennstoff empfohlen.

3.0 ABWASSERKANAL

Bei dem im Plan gekennzeichneten Abwasserkanal ist, soweit er auf Privatgrundstücken liegt, eine Überbauung erst nach Absprache mit dem Abwasserzweckverband zulässig.

4.0 ERDGASLEITUNGEN

Zu den im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen muß bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Geplante Wintergärten und Nebengebäude dürfen nicht über den Hausanschlußleitungen errichtet werden.

Bei geplanten Gebäuden muß zu den im Plan gekennzeichneten Erdgas-Hochdruckleitungen ein Sicherheitsabstand von 10,0 m, zu der Erdgas-Druckregelanlage auf Flur-Nr. 1496 ein Sicherheitsabstand von 9,0 m eingehalten werden.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT

5.1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Freiflächen kann gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Anforderungen der NWFreiV und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Andernfalls ist beim Landratsamt München ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

5.2 GRUNDWASSER

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschiechtwasser sichern muss.

Grundsätzlich wird empfohlen, eine Sicherung des Gebäudes min. 0,30m über höchstem Grundwasserstand (HHW) auszuführen.

Aufgrund der Erfahrungen des Amtes und der Daten der Messstelle Lohhof (ca. 600m westlich des Planungsgebietes) ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Genauere Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen im Planungsgebiet müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt München eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

5.3 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBosSchG).

5.4 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist im Baugebiet gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke.

Die Stadtwerke Unterschleißheim Wasserversorgung weisen daraufhin, dass die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Bepflanzung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten ist.

6.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan (gemäß Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Dez. 2000) mit folgenden Inhalten vorzulegen.

- vorhandener und zu beseitigender Baumbestand (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe, Zustand) auf dem Grundstück und 5 m außerhalb auf den Nachbargrundstücken.
- Höhenlage der Gebäude einschließlich Zugängen, Terrassen und Grundstückszufahrten bezogen auf NN.
- Beabsichtigte Erschließung einschließlich Müllentsorgung und Stellplatzanordnung.
- Die Art der befestigten Flächen.

D. Hinweise durch Text

- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu benachbarten Grundstücken.
- Lage und Ausbildung von Einfriedungen und sonstigen sichtbaren Elementen (z. B. Mauern, Rampen, Pergolen, Sichtschutzelemente).
- Darstellung der Baum- und Strauchpflanzungen, Standorte.
- Lageplan im Maßstab 1:100.
- Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe 1:100 und 1:200 zu verwenden.

7.0 BAUMBESTAND

Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

7.1 BAUMFÄLLUNG

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. -30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

7.2 BAUMSCHUTZ

Die gemäß Pkt. C.9.2. zu beachtende DIN 18920 ist bei der Stadt einzusehen.

8.0 WINTERGÄRTEN

Bei Wintergärten mit Grenzbebauung hat die Wand zum Nachbargrundstück in ihrer gesamten Höhe den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 90 gemäß DIN 4102 zu entsprechen. Die Konstruktion des Wintergartens muß aus nicht brennbaren Materialien hergestellt werden oder den Anforderungen der Feuerschutzklasse F 30 gemäß DIN 4102 entsprechen. Füllelemente müssen aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Der Wandabschluß kann bei Zustimmung beider Nachbarn als Kom-munwand ausgeführt werden.

9.0 STÜTZMAUERN

Für Stützmauern, die gemäß C.5.2 zum Absichern von Höhenunterschieden zum Nachbarn errichtet werden, ist ein statischer Nachweis zu erbringen.

10.0 GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Bei einer Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass gem. § 19 Abs. 2 BauGB „durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse eintreten dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen“. Es ist somit bindend, dass die für das ehemalige Gesamtgrundstück festgesetzte Grund- und Geschoßfläche bei einer Teilung nicht überschritten werden darf.