



BEBAUUNGSPLAN NR. 137 a

**„Wohngebiet nördlich der Straße
Am Weiher“**

**SATZUNG
Textteil
(Festsetzungen d. Text,
Hinweise d. Text, Verfahrensvermerke)**

Entwurf

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 14.10.2013

geändert am: 28.04.2014

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung, Baubeginn und Beginn der Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.
Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.
- 1.2 In Bauräumen < 140 m² sind nur Einzelhäuser, in Bauräumen ab 140 m² sind Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus < 140 m² und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 1.3 Um eine Gefährdung durch Baumwurf zu vermeiden, darf mit der Errichtung der Gebäude erst nach erfolgten Waldumbaumaßnahmen, entsprechend dem Waldumbaukonzept (Anlage 5) begonnen werden.
- 1.4 Mit der Nutzungsaufnahme der neu errichteten Gebäude muss das Biberschutzkonzept (Anlage 4) mit den festgesetzten Biberschutzmaßnahmen der Ziff. B.6.4.1 umgesetzt sein (§ 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 25 v.H. überschritten werden. Vordächer, Kellertreppen dürfen die Baugrenze max. 1,50 m, Terrassen max. 4 m überschreiten.
- 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 90 (anstatt 50) v.H.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen im WA sind nur gedeckte Fahrradabstellplätze, Anlagen für Mülltonnen und Gartengerätehäuschen in Holzbauweise (mit max.8 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.
Quergiebel dürfen bei geneigten Dächern die festgesetzte Wandhöhe um 1,50 m überschreiten.
Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
- 4.2 Abstandsflächen
Im gesamten Geltungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Ausgenommen ist die nördliche Giebelseite des Gebäudes auf Flur Nr. 922/102, hier ist Grenzbebauung zulässig.
Die Überschreitung der Abstandsfläche des Gebäudes auf Fl.Nr. 922/133 zur westlichen Grundstücksgrenze ist nur für den Bestand zulässig. Bei Neubau sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

5. Örtliche Festsetzungen

- 5.1 Dachaufbauten auf geneigten Dächern sind im WA ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Diese dürfen in Form von Quergiebeln (max. 2,5 m breit, max. Firstlänge 3,5 m) oder Satteldachgauben (Einzelbreite max. 1,60 m, max. Firstlänge 3,20 m) errichtet werden. Ihr Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss min. 1,5 m betragen.
Die Summe aller Dachaufbauten je Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

5.2 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte 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.

Abgrabungen sind unzulässig.
Aufschüttungen über 50 cm Höhe sind unzulässig, Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.

5.4 Einfriedungen

5.4.1 Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum), senkrechter Holzlatzenzaun 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.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun gleicher Höhe und Bauart vorgenommen werden.

5.4.2 Mauern und Pfeiler geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen werden. Die Höhe ist der Einfriedungshöhe anzupassen.

5.4.3 Um ein Eindringen der Biber in die Gartengrundstücke zu verhindern ist an der Südseite des Schutzstreifens gegenüber dem Berglbach bzw. Moosbachabzweig ein Schutzzaun (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

Sämtliche Pflanzungen in den privaten Grünflächen sind mit nachfolgend genannten Pflanzengrößen vorzunehmen. Bezüglich der Planzarten hat die Pflanzliste Vorschlagscharakter. Pflanzungen nicht aufgeführter, heimischer Arten können auf Grundlage eines eigereichten Freiflächengestaltungsplanes zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Pflanzung von immergrünen Nadelholzhecken.

6.2 Pflanzlisten

6.2.1 Großbäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Platanus acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata	- Winter-Linde

6.2.2 Klein- und Obstbäume

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Malus communis</i>	- Wild-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	- Gemeine Birne

Obstsorten

Kirschen:	- Hedelfinger Riesenkirsche
	- Büttner rote Knorpelkirsche
Birnen:	- Oberösterreichischer Weinbirne
	- Schweizer Wasserbirne
Äpfel:	- Rheinischer Bohnapfel
	- Kaiser Wilhelm
	- Elstar
	- Topaz
Zwetschge:	- Hauszwetschge
	- Hanita Zwetschge
	- Tegera Zwetschge

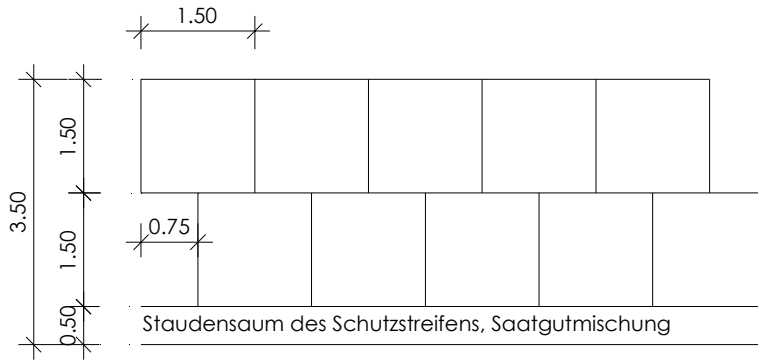
6.2.3 Sträucher/Hecken

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball

6.2.4 Gehölze für den Schutzstreifen entlang des Abzweigs Berglbach / Moosach

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellanus</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylostreum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehdorn
<i>Ramnus fragula</i>	- Gemeiner Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	- Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

PflanZRaster für den Schutzstreifen



6.2.5 Staudensaum des Schutzstreifens, Saatmischung

<i>Achillea millefolium</i>	- Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	- Gemeiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	- Echte Betonie
<i>Campanula rapunculoides</i>	- Acker-Glockenblume
<i>Campanula trachelium</i>	- Nesselblättrige Glockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	- Skabiosen-Flockenblume
<i>Cichorium intybus</i>	- Gewöhnliche Wegwarte
<i>Clinopodium vulgare</i>	- Gemeine Wirbeldost
<i>Daucus carota</i>	- Möhre
<i>Echium vulgare</i>	- Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Galium album</i>	- Weiße Labkraut
<i>Galium verum</i>	- Echtes Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	- Echtes Nelkwurz
<i>Hypochoeris radicata</i>	- Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Knautia arvensis</i>	- Acker-Witwenblume
<i>Leontodon hispidus</i>	- Steifhaariger Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	- Wiesen-Margarite
<i>Linaria vulgaris</i>	- Echtes Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	- Gewöhnliche Hornklee
<i>Malva moschata</i>	- Moschus-Malve
<i>Origanum vulgare</i>	- Oregano
<i>Pastinaca sativa</i>	- Patinak
<i>Pimpinella saxifraga</i>	- Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	- Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	- Mittlerer Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	- Kleine Braunelle
<i>Reseda lutea</i>	- Gelbe Resede
<i>Salvia pratensis</i>	- Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	- Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria officinalis</i>	- Gewöhnliche Seifenkraut
<i>Scabiosa columbaria</i>	- Tauben-Skabiose
<i>Silene alba</i>	- Weiße Lichtnelke
<i>Silene nutans</i>	- Nickende Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	- Taubenkropf-Leimkraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	- Rainfarn
<i>Tragopogon pratensis</i>	- Wiesen-Bocksbart
<i>Trifolium medium</i>	- Mittlerer Klee
<i>Vicia cracca</i>	- Vogel-Wicke
<i>Valeriana officinalis</i>	- Echter Baldrian

- 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 Perlschnur (A.1.3) abgegrenzte private Grünfläche (A.1.2) im WA dient als Schutzstreifen gegenüber dem Berglbach bzw. Moosbachabzweig. Er darf weder durch Nebenanlagen (Schuppen, Kinderspielgeräte usw.) überbaut noch durch Befestigungsflächen aller Art (private Terrassen, ortsfeste Grillplätze, Stellplätze) genutzt werden und ist gegenüber der restlichen Gartenfläche gem. B.5.4.3 einzufrieden.

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 anzusäen.
 - 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 lt. 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.
Für eventuell zusätzliche, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen, sind die Stellplätze entsprechend Anlage 1 des Anhangs der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Art. 47 BayBO nachzuweisen.
 - 7.2 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Immissionsschutz

- Grundlage der nachstehenden Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner, welche Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.
- 8.1 Innerhalb des Plangebietes ist für alle Gebäudefassaden ein Gesamtschalldämmmaß von $R'_{w, res} > 35$ dB der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.
 - 8.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

C. Hinweise durch Text

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern.
Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.

Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: wwa-m.bayern.de verwiesen.

- 1.2 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von 0,3 m über HHW auszugehen. Es ist mit einem HHW von ca. 470,50 m ü. NN zu rechnen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.
- 1.3 Über dem Grundwasser liegende Keller
Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Drainagen gem. 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
- 1.4 Im Grundwasser liegende Keller
Wasserdichte Ausführung z.B. weiße Wanne in Sperrbeton, Vermeidung bzw. Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.
- 1.5 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- 1.6 Die Moosach ist kein Gewässer I., II. oder III. Ordnung für das eine Genehmigungspflicht für Anlagen gem. der Verordnung der Regierung von OBB vom 07.04.1989 gilt. Es ist jedoch zu beachten, dass durch die Bebauung der Bauchlauf von der Moosach bis hin zu den beiden Weihern nicht beeinträchtigt werden darf.

- 1.7 Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird eine Anhebung des Erdgeschossniveaus um 30 cm über Gelände sowie eine wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30 cm über Gelände empfohlen.

2. Artenschutz, Pflanzabstände, Pflanzenschutz

- 2.1 Etwaige 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 BGB (AGBGB) 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-LP4 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. Büros Greiner (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 zugrunde, welche Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Darin 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 Aushubarbeiten 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. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist die Durchführung einer denkmalrechtlich untersuchung der Bauflächen vorzunehmen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 20.12.2013 bis einschließlich 20.01.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 hat vom 20.12.2013 bis einschließlich 20.01.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2014 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlichbeteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlichöffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vomden Bebauungsplan Nr. 143 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschleißheim, den.....

Siegel

.....
Christoph Böck, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Unterschleißheim, den.....

Siegel

.....
Christoph Böck, 1. Bürgermeister