

# Stadt Unterschleißheim

ÜBERSICHTSPLAN



## Bebauungsplan Nr. 130 d "Hollern-Süd" Teil I

TEL: 089/31009-0  
FAX: 089/3103705

Stadt Unterschleißheim  
85716 Unterschleißheim - Rathausplatz 1

STÄDTEBAU  
TEL: 08131/706222  
FAX: 08131/706299

GOSSNER Planungsbüro GmbH  
85221 Dachau - Pacellistraße 13

GRÜNORDNUNG  
TEL: 08167/8792  
FAX: 08167/6069

Rüdiger KLAUS - Landschaftsarchitekt  
85406 Zolling-Palzing - Fichtenweg 5



LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Blatt 1
PLANUNGSPHASE	Entwurf	PLANINHALT	Städtebau
ÄNDERUNGEN			
GEZ. <b>GOP</b>	INDEX 01	M = 1 : 500	DATUM 01.12.2003

# Stadt Unterschleißheim

## Bebauungsplan Nr. 130d "Hollern-Süd" Teil 1

(in der Fassung vom 01.12.2003)

Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) - der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 344) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

### Satzung

- A) Plandarstellung
- B) Festsetzungen durch Planzeichen

#### B.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 7  
im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen  
entsprechend §4 BauNVO zulässig

#### B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- B.2.1. GR 92 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche Bauraum, z.B. 92 m<sup>2</sup>
- B.2.2. GF 184 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschoßfläche Bauraum, z.B. 184 m<sup>2</sup>
- B.2.3. II Zahl der Vollgeschoße: 2

#### B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- B.3.1. nur Einzelhäuser zulässig
- B.3.2. nur Einzelhäuser in besondere Bauweise (einseitiger Grenzsanbau) zulässig
- B.3.3. Baugrenze
- B.3.4. Baulinie



#### B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1. Strassenbegrenzungslinie
- B.4.2. öffentliche Verkehrsfläche

#### B.5. Sonstige Festsetzungen

- B.5.1. Geltungsbereich
- B.5.2. Garage bzw. Carport
- B.5.3. SD Satteldach
- B.5.4. 35° - 45° Dachneigung, z.B. von 35° bis 45°
- B.5.5. 3,50 Maßfestsetzung in Meter, z.B. 3,50 Meter
- B.5.6. Firstrichtung

## C) Hinweise durch Planzeichen

C.1.	2111/3	Flurstücknummer, z.B. 2111/3
C.2.		Bestehende Grundstücksgrenze
C.3.		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
C.4.	E	Eigentümerweg

## D) Festsetzungen durch Text

### D.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

D.1.1 Wandhöhen von OK Erdgeschoß-Rohfußboden bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 3 BayBO). Entsprechend der Geschossigkeit werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:

WA 7 bei II max. 6,50 m

D.1.2 Die höchstzulässigen Grundflächen für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Bauteile, durch die das Grundstück unterbaut wird, werden entsprechend der Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Bauweise E max. 125 m<sup>2</sup>  
Bauweise Eb max. 125 m<sup>2</sup>

### D.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

#### D.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf maximal 0,25 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte liegen

#### D.2.2 Dachflächen

Dächer für Einzelhäuser im WA 7:

Hauptgebäude symmetrische Satteldächer

Dachdeckung Satteldächer Ziegel bzw. Betonstein

Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max. 0,25 m

Dachneigung Satteldächer: 35° - 45°

Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig

Nebengebäude/Garagen: Flachdach bzw. Satteldach bis max. 45°

#### D.2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind max auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wobei die Breite einer einzelnen Dachgaube auf max. 1,80 m beschränkt ist.

#### D.2.4 Garagen

D.2.4.1 Die Gargengebäude sind, soweit sie sich zwischen zwei Hauptgebäuden befinden, bündig an die jeweiligen Hauptgebäude anzubauen.

D.2.4.2 Anstelle der festgesetzten Garagen (GA) sind auch Carports oder Nebenanlagen zulässig

D.2.4.3 Die Garagengebäude dürfen auch unterkellert werden.

#### D.2.5 Stellplätze

Für jedes Wohngebäude sind Stellplätze mit dem Stellplatzfaktor 1,5 je Haus vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Stellplätze, die über den Stellplatzfaktor 1,0 hinaus notwendig sind, können im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

## D.2.6 Wintergärten/Balkone

- D.2.6.1 Beim WA 7 darf die maximal zulässige Grundfläche/Geschossfläche durch untergeordnete Bauteile wie eingeschossige Erker oder Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup> überschritten werden. Werden Wintergärten zwischen Hauptgebäude und dem notwendigen südlichen Garagenstellplatz errichtet, so darf die maximal zulässige Grundfläche/Geschossfläche bis zu einer Größe von maximal 18 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- D.2.6.2 Balkone, die in Ihrer Gesamtlänge auch mehr als 1/3 der Fassadenlänge der Gebäude überschreiten, sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, die den vorgenannten Festsetzungen entsprechen, ist zulässig.

## D.2.7 Gartengerätehäuser

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig.

## D.3 Grünflächen

Der Gründordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rüdiger Klaus, 85406 Zolling-Palzing i.d.F. vom 21.05.2001 ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplanes

## E) Hinweise durch Text

### E.1 Regenwassernutzung und -versickerung,

- E.1.1 Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werde, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen
- E.1.2 Bei Metalldachanteilen von > 50 % ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier auch weiterhin der Genehmigung nach Art. 17 BayWG

### E.2 Grundwasserverhältnisse/Bauwasserhaltung

- E.2.1 Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 2,50 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.
- E.2.2 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauteile in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften ausgeführt werden.

### E.3 Barrierefreies Bauen

Erdgeschossige Räume und Zuwegungen sollen barrierefrei gestaltet werden, so dass gehbehinderte Menschen die Benutzung erleichtert wird. Barrierefrei bedeutet den Verzicht auf vermeidbare Stufen und Schwellen.

### E.4 Nutzung regenerativer Energiequellen

Nutzungshinweis auf regenerative Energiequellen insbesondere von Solarwärme und Photovoltaik.

### E.5 Verwendung PVC-freier Materialien

Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe wie Festerrahmen und Türen sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.

### E.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrsgerausche) der Müller BBM GmbH vom 28.09.2000, Bericht Nr. 46 066/1, ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplan.

## E.7 Sonstiges

- E.7.1 Die bestehenden oder zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 (Mindestabstand 2,50 m sonst Schutzmaßnahmen) zu achten.
- E.7.2 Bodenfunde aus früherer Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## F) Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel ..... Unterschleißheim, den .....

.....  
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluß des Grundstücks- und Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel ..... Unterschleißheim, den .....

.....  
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel ..... Unterschleißheim, den .....

.....  
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister