



BEBAUUNGSPLAN 129 A/I RIEDMOOS, WÜRMBACHSTRASSE DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND: DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, DER ÜBERSICHTSPLAN IM MASSSTAB 1 : 5000 MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN UND DIE GEBIETSPLÄNE NR.1 UND 2 IM MASSSTAB 1:1000

PLANDATUM: 13.10.2014

ÄNDERUNGSVERMERKE:

.....

PLANVERFASSER:

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN
DIPLOM-INGENIEURE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
NORDSEE STRASSE 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
R I E D M O O S , W Ü R M B A C H S T R A S S E
D E R S T A D T 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) in der Fassung v. 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) v. 23.01.1990 (BGBl.I S. 2141), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) v. 18.12.1990, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung v. 04.08.1997 (GVBl. S. 344) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung


Fassung 13.10.2014


BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 129 A/I SIND:

- Teil 1 Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Teil 2 Der Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000 mit den Verfahrensvermerken.
- Teil 3 Die Gebietspläne Nr. 1 - 2 Maßstab 1 : 1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

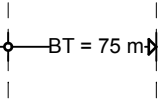
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Übersichtsplan im M 1 : 5.000

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Gebietspläne im M 1 : 1.000

2.0 BAUGRENZE UND ABGRENZUNGEN

2.1  Baugrenze

2.2  Baulinie

2.3  z.B. $BT = 75 \text{ m}$ Bebauungstiefe für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1-8 BauNVO. Ausgenommen davon ist die Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen gem. Punkt 2.1

2.4  z.B. 14 Maßzahl der Bauräume in Metern

A. Festsetzungen durch Planzeichen

2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

3.2 **MD** Dorfgebiet

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 z. B. GR 140 m² max. Grundfläche
(s. Textfestsetzungen)

4.2 z. B. GR_LF1520 m² max. Grundfläche für nicht dem Wohnen dienende Gebäude
privilegierter Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
(s. Textfestsetzungen)

4.3 GaGR 25 m² max. Grundfläche der festgesetzten Garage auf Fl.Nr. 849/35

4.4 z. B. WH4,3 m max. Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern
(s. Festsetzung Nr. C.4.1/4.2)

5.0 BAUWEISE

5.1  nur Einzelhäuser zulässig

5.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.3 **0** offene Bauweise

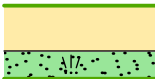
5.4 z. B. **3 WE** höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
bei reiner Wohnnutzung

5.5 **SD** Satteldach (s. Textfestsetzungen)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

6.0 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

6.1  Straßenbegrenzungslinie

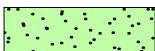
6.2  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
Zufahrten zu den Grundstücken sind im Straßenbegleitgrün zulässig

6.3  öffentliche Grünfläche

6.4  Parkanlage

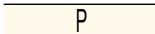
6.5  private Grünfläche

6.6  Grenze Uferschutzstreifen

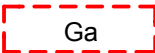
6.7  Uferschutzstreifen, von Bebauung freizuhalten
(s. Grünordnungsplan)

7.0 SONSTIGES

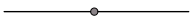
7.1 z.B.  Maßzahl in Metern


7.2  Privater Wohnweg von begrenzter Länge
gem. Art. 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BayBO

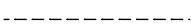
7.3  Flächen für die Landwirtschaft


7.4  überbaute Garage Fl. Nr. 849 / 35
Grundfläche maximal 25 m²


B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

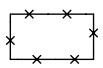
- 1.0  bestehende Flurstückgrenze

- 1.1  vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze

- 1.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung

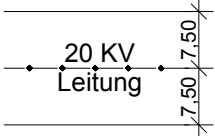
- 2.0  bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan

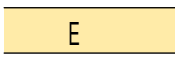
- 3.0  bestehende Nebengebäude

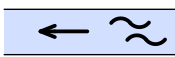
- 4.0  bei Neubau zu beseitigendes Gebäude


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

- 7.0 z. B. **4** Gebiets-Nummer







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

- 9.0  Eigentümerweg

- 10,0  Wasserfläche Schwebelbach

- 11.0 z. B.  Haus-Nummer gemäß Grundplan

- 12.0

 Art der Nutzung	 Gebiets-nummer
 Bauweise	 Wand-höhe (max.)
 Dachform	 Grundfl. Landwirtsch.

 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 vom 13.10.2014.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Allgemeine Gestaltanweisung

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich an der ortsüblich überkommenen Art der Bebauung ausrichten und sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

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.

2.2 Dorfgebiet (MD)

Dorfgebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.3 Für die WA-Gebiete Nr. 1, 2, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 15 gilt:

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

Für die MD-Gebiete Nr. 4, 6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:

Gebäude für Wohnnutzung dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben, wenn nicht durch Planzeichen eine größere Anzahl festgesetzt ist.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Baugrenzen

Eine geringfügige Abweichung in der Situierung der durch Baugrenzen ausgewiesenen Bauräume ist zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes muss gesichert sein, die ausgewiesene Größe der Grundfläche darf nicht überschritten werden.

3.2 Grundfläche GR gem. Punkt A.4.1

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

Für die WA-Gebiete 1, 2, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 15 gilt:

Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 140 m² überschritten werden. Die gesetzliche Regelung ist hierin beinhaltet.

Für die MD-Gebiete 4,6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:

Für die durch Baugrenzen ausgewiesenen Wohnhäuser darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

3.3 Grundfläche GR_{LF} gem. Punkt A.4.2

Die zul. Grundfläche für nicht dem Wohnen dienende Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 60 % überschritten werden.

3.4 Besondere Bauweise

Für die Grundstücke Flur-Nr. 849/51 (südlicher Bauraum) sowie Flur-Nr. 849/39 und 849/35 gilt: „Besondere Bauweise – einseitiger Grenzanbau“.

Für den Bauraum des Grundstücks Fl. Nr. 849/35 gilt:

Überbaute Garage mit einer Grundfläche von max. 25 m². Die festgesetzte Grundfläche von 90 m² darf um die Grundfläche der Garage überschritten werden. Für die Überbauung der Garage ist eine Wohnnutzung zulässig, die Wandhöhe von 4,3 m ist einzuhalten.

3.5 Grundstücksteilung

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

3.6 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.

3.7 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 Bau Räume dürfen für Erker um max. 1,5 m überschritten werden.

3.8 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.

3.9 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.

Für gewerbliche Nutzungen jeder Art wird zusätzlich zum Stellplatzschlüssel der Bayerischen Bauordnung (IMBeK Betreff Vollzug der Artikel 58 und 59 der BayBO vom 12.02.1978 MABL.

S. 181) eine Erhöhung der Stellplatzzahlen für Beschäftigte und Besucher um 25 % festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

4.0 WANDHÖHE / HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Wandhöhe

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe ist die natürliche Geländehöhe gem. Punkt 4.2 und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Für die MD-Gebiete Nr. 4, 6, 9, 10, 13, 14, 16 gilt:

Für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen der privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe wird unabhängig von den im Plan festgesetzten Wandhöhen eine maximale Wandhöhe von 6,3 m festgesetzt.

4.2 Höhenlage

Die Höhe OK Kellergeschossrohdecke darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei einem HHW oder nachgewiesenem Oberflächen-Wasserstand ab 0,25 m unter natürlichem Gelände darf die Höhe OK Kellergeschossrohdecke um weitere 0,25 m erhöht werden. Dieser Betrag darf der gemäß Punkt A 4.4 festgesetzten Wandhöhe hinzugerechnet werden.

5.0 ABSTANDSFLÄCHEN

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

6.0 GESTALTUNG DER FASSADEN

6.1 Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und/oder als holzverschaltete 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°

Für Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 5,9 m:
Dachneigung 30° - 36°

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 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 Wandhöhe 5,9 m eine Breite von max. 1,3 m und eine Höhe von max. 1,5 m, bei Gebäuden mit Wandhöhe 4,1 m eine Breite und Höhe von max. 1,5 m haben.

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

7.6 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.

7.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.

7.8 Energiedächer

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

7.9 Antennen

Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.

8.0 GRÖSSE UND GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN

8.1 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 Punkt 6.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Auffällige Gestaltung ist zu vermeiden.

8.2 Pergolen, Überdachungen

Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) von Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude mit anzurechnen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Sockel sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.

Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in Holz, 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 Grundstück einzufügen. Der Abstand der Abfallbehälter zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche darf nicht mehr als 5,0 m betragen.

8.5 Werbeanlagen

Werbeflächen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Größe von 0,8 m² gestattet. 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.

9.0 SCHALLSCHUTZ

9.1 Für Um-, Neu- und Erweiterungsbauten gilt:

Mit Ausnahme von den Fassaden, die lt. Gutachten vom Februar 2000 einen Außenlärmpegel von weniger als 45 dB(A) aufweisen, ist die Anordnung von notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nur dann zulässig, wenn diese hinter einem Wintergarten angeordnet sind oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet sind. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (Schallabsorptionsgrad mind. 0,8 bei 1kHz aufweisen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

10.0 SONSTIGES

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

Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

10.2 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (s. Festsetzungen zur Grünordnung).