

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:

B. Festsetzungen durch Text

1. Art 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 >= 140 m² sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzten Grundflächen im WA dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen der Ziff. B. 4.8 sowie Vordächer, Kellertreppen und Terrassen um jeweils 25 v.H. überschritten werden. Vordächer, Kellertreppen dürfen die Baugrenze max. 1,50 m, Terrassen max. 4 m überschreiten.

Für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrt und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt die 50%ige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Grundlage ist die festgesetzte GR inkl. 25 v.H. Überschreitungsmöglichkeit nach B.2.1).

3. Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen im WA sind nur gedeckte Fahrradabstellplätze und Anlagen für Mülltonnen 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.
Zwerchgiebel 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 angeordnet. Ausgenommen ist die nördliche Giebelseite des Gebäudes auf Flur Nr. 299/102, hier Grenzbebauung zulässig.

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 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 in einem 5 m breiten Streifen parallel zur Erschließungsstraße unzulässig. Ansonsten sind Abgrabungen bis zu maximal 1,2 m Tiefe unter der natürlichen Geländeoberfläche und maximal bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Aufschüttungen über 30 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 Holzlattenzaun mit einem Zwischenraum von min. 4 cm zwischen der Lattung, 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.

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 Pflanzliste

6.2.1 Großbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Platanus acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus rubra	- Roteiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata	- Winterlinde

6.2.2 Klein- und Obstbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Sorbus aria	- Mehlbeere
Malus communis	- Wildapfel
Pyrus communis	- Gemeine Birne

Obstsorten

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

6.2.3 Sträucher/Hecken

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | - Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |

6.3 Pflanzengrößen 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, verpflanzt 150-200 cm, Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm.

6.4 Private Grünflächen

6.4.1 Die durch Perlschnur abgegrenzte private Grünfläche im WA darf weder durch Nebenanlagen (Schuppen, Kinderspielgeräte usw.) überbaut noch durch Befestigungsflächen aller Art (private Terrassen, ortsfeste Grillplätze, Stellplätze) genutzt werden und ist im natürlichen Zustand zu erhalten.

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. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern.

8. Immissionsschutz

Grundlage der nachstehenden Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner, welche Bestandteil 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

3. 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.

- 3.1 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, Sickerschächte) 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 schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen 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.

- 3.2 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 1,0 – 1,5 m unter Gelände zu rechnen.
Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

4. Artenschutz, Pflanzabstände, Pflanzenschutz

- 4.1 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) vorzunehmen.
- 4.2 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.
- 4.3 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.

5. Immissionsschutz

Den schalltechnischen Festsetzungen liegt die Untersuchung des Ing. Büros Greiner (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 zugrunde, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Darin wurde die Verkehrs- und Geräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

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 vombis einschließlich 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 vomhat vombis einschließlich stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurden 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