

Stadt Unterschleißheim

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 a "Stockersiedlung" Stand 17.01.2005

Die Stadt Unterschleißheim erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - der Bauutzungsverordnung 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)

- B.1.1. WR 1 reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, z.B. WR 1
- B.1.2. WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- B.2.1. GRZ 0,30 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,30
- B.2.2. GFZ 0,60 maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,60
- B.2.3. II Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

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

- B.3.1. Baugrenze
- B.3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- B.4.1. Straßenbegrenzungslinie
- B.4.2. öffentliche Verkehrsfläche
- B.4.3. öffentlicher Fuß-/Radweg

B.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- B.5.1. Öffentliche Grünfläche

B.6. Sonstige Festsetzungen

- B.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B.6.2. Flächen für Tiefgarage
- B.6.3. Tiefgaragenabfahrt, besondere Bauweise nach D.2.4 zulässig
- B.6.4. öffentlicher Stellplatz
- B.6.5. 30°-45° geneigtes Dach, Dachneigung, z.B. von 30° bis 45°
- B.6.6. Maßfestsetzung in Meter
- B.6.7. Öffentlicher Kinderspielfeld nach DIN 18034
- B.6.8. Parkanlage

C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1. 1754 Flurstücknummer, z.B. 1754
- C.2. Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3. Bestehendes Gebäude
- C.4. Füllschema der Nutzungsschablone

D) Festsetzungen durch Text

- D.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - D.1.1. Im reinen Wohngebiet (WR1-5) sind Ausnahmen entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - D.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 - D.1.3. Zulässigkeit vorhandener baulicher Anlagen und Nutzungen: Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von vorhandenen baulichen Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen unzulässig wären, können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.
- D.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - D.2.1. Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO Die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen, Wintergärten (innerhalb der Grenzen von Pkt. D.2.5), Balkonen, Vordächern und Dachüberständen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

- D.2.2. Wandhöhe Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 in Reinen Wohngebieten (WR) und 0,75 in Allgemeinen Wohngebieten (WA) überschritten werden.
- D.2.3. Vorbauten Balkone, Loggien, Erker und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig. Dies gilt auch für Balkone, die in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Fassadenlänge der Gebäude überschreiten.
- D.2.4. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze Pro Wohninheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:
 - 1,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche bis zu 80 m²
 - 1,5 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche von 80 - 120 m²
 - 2,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche ab 120 m²

- D.2.5. Wintergärten Die höchstzulässige Grundfläche/Geschossfläche darf durch Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 10 m² Grundfläche überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist dabei zulässig. Bei Wintergärten, die größer als 10 m² sind, wird die zusätzliche Wintergartenfläche auf die zulässige Grundfläche/Geschossfläche angerechnet. Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Sie sind nur erdgeschossig zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Aneinandergebauete Wintergärten sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Tiefe auszuführen, die Tiefe darf max. 3,00 m betragen. Wird der Wintergarten hier nicht an die Grenze gebaut, ist zum Nachbarn ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

- D.2.6. Nebengebäude Nebengebäude sind in dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Straße und Bauplan (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt:
 - Festsetzungen für Einzelhäuser: Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen als ein Einzelgebäude oder in der Summe mehrerer Gebäude eine Größe von max. 15 m² pro Grundstück haben.
 - Festsetzungen für Doppelhaushälften: Pro Gebäude ist ein Nebengebäude von max 5 m² zulässig.

- D.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - D.3.1. Höhenlage der Gebäude Die Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, maximal über Gelände liegen:
 - WR 1-5: max. 0,50 m
 - WA: max. 0,50 m
 - D.3.2. Dachflächen Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Walmdächer und gleichgeneigte aneinandergestellte Pultdächer zugelassen werden. Die Firstrichtung hat entlang der Längsseite der Gebäude zu verlaufen.
 - D.3.2.2. Dachneigung Die Dachneigung wird mit 30° bis 45° festgesetzt. Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.
 - D.3.2.3. Dachüberstand Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,60 m und am Ortsgang max. 0,30 m betragen.
 - D.3.2.4. Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis braunrote Dachplatten oder Schuppeneindeckung (Material Ziegel oder Beton) zu verwenden.
 - D.3.2.5. Dachgauben Stehende Dachgauben und Schieppgauben mit eigener Dachneigung bis zu 5° sind ab einer Dachneigung von 34°. Schieppgauben mit eigener Dachneigung über 5° sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,80 m haben. Bei Schieppgauben darf die Breite max. 2,50 m und die Höhe max. 1,50 m betragen. Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

- D.3.3. Weitere Gestaltungsvorschriften
 - D.3.3.1. Nebenanlagen Nebenanlagen wie Garagen und Gerätehäuser sind in Konstruktion, Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen. Freistehende Gerätehäuser sind auch in Holzbauweise zulässig. Für die Dachdeckung ist außer den unter Punkt 3.2.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig.
 - D.3.3.2. 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 anzurechnen.
 - D.3.3.3. Einfriedungen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Latung, als Metallzäune mit senkrechten Streben und als verputzte Mauer zulässig. Die Höhe darf 1,00 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 Rohmaterial und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.

- D.3.4. Abfallbehälter Einzelbehälter sind in das Haus bzw. in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren. Sammelmülltonnen sind durch Sichtschutz in Holzkonstruktionen oder dichte Begrünung einzufügen.

- D.3.5. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich an den Hauswänden und Fensterflächen bis zu einer Größe von 1,20 m² gestattet.

- D.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - D.4.1. Private Grünflächen Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer D.4.3, insbesondere Hochstamm-Obstbaumarten zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein Baum im Bereich des Vorgartens. Im Vorgartenbereich sind ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden. Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gemäß Ziffer D.4.3 gärtnerisch zu gestalten. 20 % der unversiegelten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - D.4.2. Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällung von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bausbereiches sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.
 - Einzelbäume Großbäume und mittelgroße Bäume Mindestpflanzqualität H 3 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Tilia cordata
 - Quercus europaeus
 - Carpinus betulus
 - Corylus colurna
 - Juglans regia
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Pyrus callieriana "Chanticleer"
 - Tilia Cordata "Rancho"
 - Ulmus "Doddens"
 - Obstbäume Mindestpflanzqualität H 3 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Juglans regia
 - Sorbus aucuparia var. Edulis
 - Kirschen
 - Birnen
 - Äpfel
 - Zwetschge
 - D.4.3. Straucher Mindestpflanzqualität 2 x verschult, Höhe 125 - 150 cm
 - Amelanchier lamarckii
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euconymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Rhamnus fruticosa
 - Sambucus nigra
 - Viburnum fragrans
 - Wild- und Strauchrosen

- D.4.4. Befestigte Flächen Alle befestigten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht durch Asphalt, Beton o.ä. fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenlagig mit Splitt, Kies oder Sand verlegt werden.

- D.4.5. Garagenzufahrten und Stellplatzzufahrten darf der Pflasterbelag der Fahrspur nur eine Breite von 3,0 m haben. Nebeneinanderliegende Zufahrten müssen durch einen Pflanzstreifen getrennt sein. Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten von mehr als 10 m Länge muß die 3,0 m Spur mit Rasensteinen oder als Pflasterspur mit Grünstreifen ausgeführt werden. Ein Bereich von 5,0 m vor der Garage darf auf der gesamten Breite mit Pflasterbelag entsprechend Punkt D.4.4 ausgeführt werden.

- D.4.6. Stellplätze im Vorgartenbereich In dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Straßen- und Bauplan werden pro Grundstück max. 2 nicht überbaute Stellplätze zugelassen. Diese zusätzlichen Stellplätze dienen nicht dem Nachweis der Stellplätze gem. Punkt D.2.4 der Festsetzungen. Sie dürfen nicht unmittelbar auf die öffentliche Verkehrsfläche führen, sondern sind ausschließlich über die bestehende oder zu planende Garagenzufahrt anzufahren.

- D.5. Sonstiges (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - D.5.1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 1 "Stockersiedlung").

- D.5.2. Regenwassernutzung und -versickerung Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitenfächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsbereich speziell zu beachten. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen.

- D.5.3. Bei Metalldachanteilen von > 50 % ist die Genehmigungsstellung gem. NWFrelV und TRENWV nicht mehr gegeben. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren gem. Art. 71 BayWG erforderlich.

- D.5.4. Grundwasserverhältnisse Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 1,70 m bis 2,20 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planunggrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelte werden.

- D.5.5. Bauplanerhaltung Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauteile in das Grundwasser reichen, sind diese auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften auszuführen.

- D.5.6. Trinkwasserversorgung Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleiten in öffentliche Abwasseranlagen wird auf Art. 41 c des BayWG hingewiesen.

- D.5.7. Trinkwasserleitungen Es wird darauf hingewiesen, daß die bestehenden und zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Befestigung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk 125 zu achten ist.

- D.5.8. Nutzung regenerativer Energien Bei der Gebäudeplanung sind die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden.

- D.6.1. Verwendung PVC-freier Materialien Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.
- D.6.2. Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeschlossen werden können, sind auf der Grundlage des BBodSchG der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsverfahren entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.
- D.6.3. Lärmschutz Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten sind zum Lüften vollkommene Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der der Bahnstrecke München-Freising vollkommen abgewandten Seite zulässig; alternativ können verglaste Vorbauten vor solchen Fenstern angebracht werden oder diese Räume werden mit hochwertigen (geringer Eigenpegel) Schalldämm-Lüftern ausgestattet. Bei Lärm-Bearbeitungspegeln von 58 dB(A) und mehr sind die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße nach den Tabellen 8.5 und 10 der DIN Norm 4109 festzulegen. Der Entwurfsverfasser hat die schalldämmende Situation zu ermitteln und für deren fachgerechte Umsetzung zu sorgen.
- D.6.4. Freiflächengestaltungsplan Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Planung ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.
- D.6.5. Baumbestand und Ersatzpflanzungen bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.
- D.6.6. Sonstiges Bodenlunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

- F) Verfahrensmerkmale Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 16.06.2005 bis zum 13.06.2005 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

- Siegel Unterschleißheim, den 16.06.2005

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 13.06.2005, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

- Siegel Unterschleißheim, den 16.06.2005

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- Der Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2005, örtlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2005 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

- Siegel Unterschleißheim, den 16.06.2005

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- Überblicksplan

- Stadt Unterschleißheim

- 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 a
"Stockersiedlung"

- Stadt Unterschleißheim

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

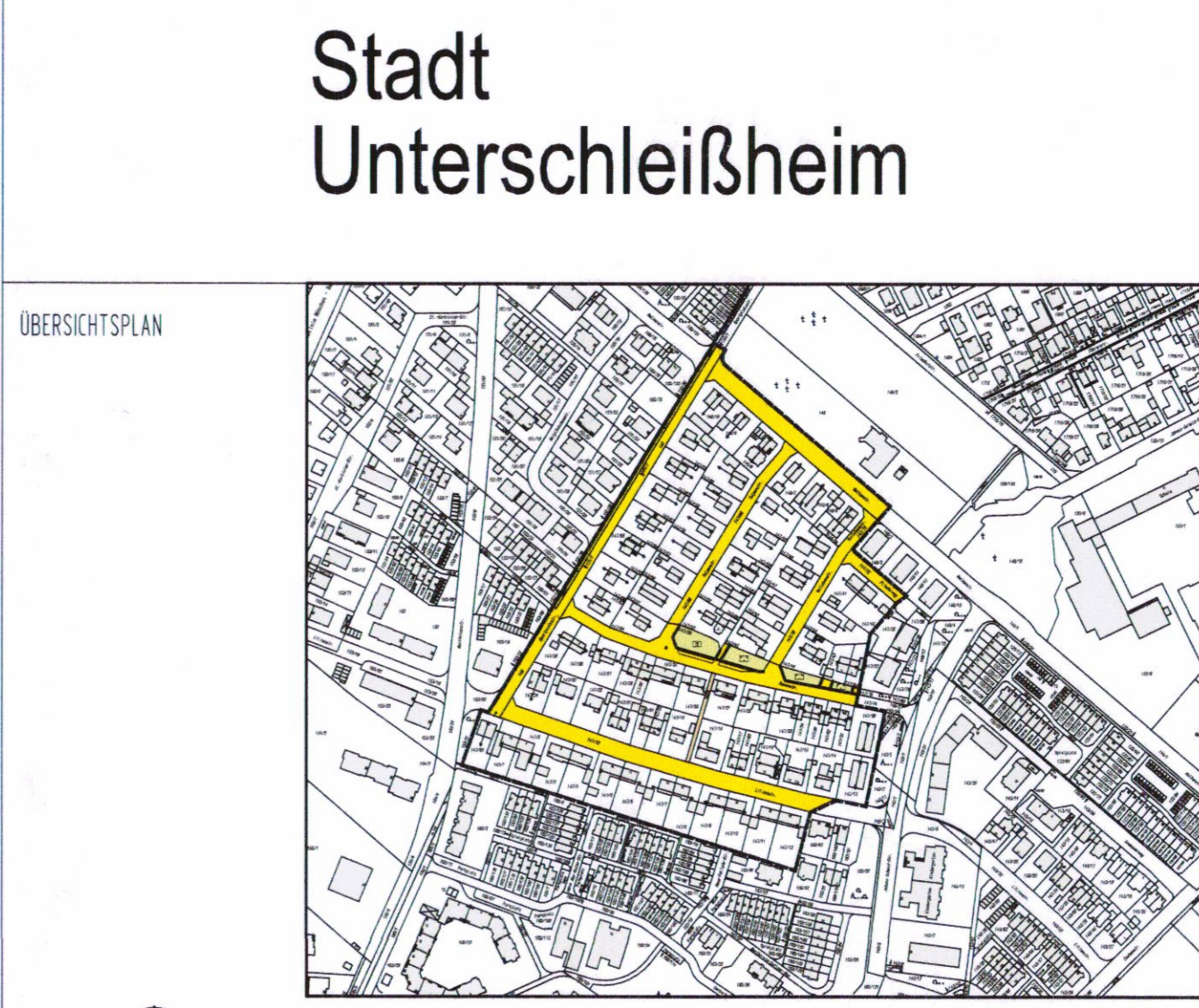
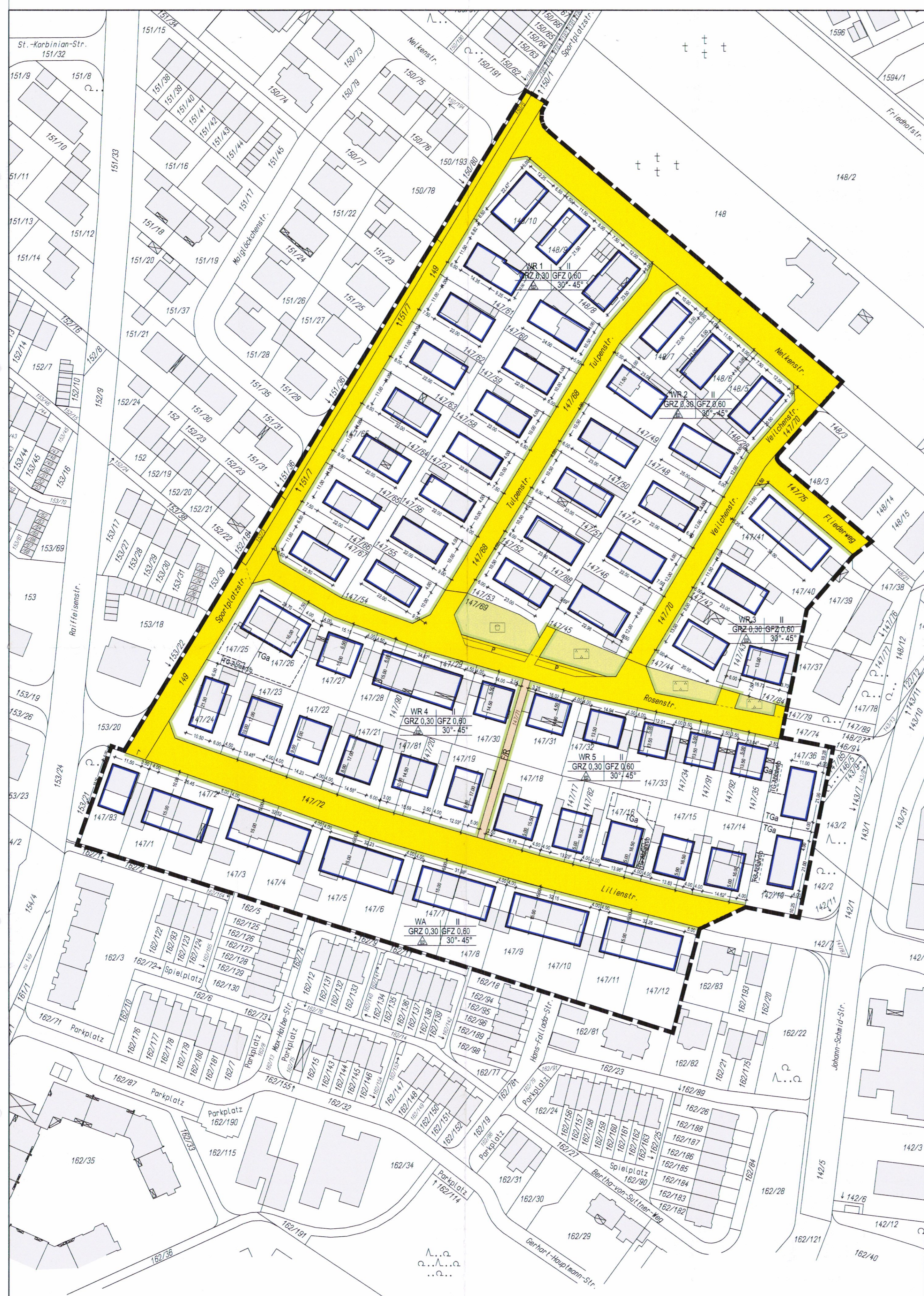
- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*

- 1. Bürgermeister *J. K.*



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 a "Stockersiedlung"

Stadt Unterschleißheim
85716 Unterschleißheim, Rathausplatz 1

GOSSNER Planungsbüro GmbH
85221 Dachau - Pacellstraße 13

TEL: 08931009-0
FAX: 089310370-0

PLANNING
TEL: 08151706222
FAX: 08151706299

LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Lageplan
PLANUNGSPHASE	Satzung	PLANHINHEIT	Plandarstellung
ÄNDERUNG	20.09.2004 Billigung der Bebauungsplanänderung	17.01.2005 - Erarbeitung der Bearbeitungsunterlagen der Bebauungsplanänderung 13.06.2005 - Erarbeitung der Bearbeitungsunterlagen der Bebauungsplanänderung 13.06.2005 - Erarbeitung der Bearbeitungsunterlagen der Bebauungsplanänderung	
GEZ	GOP	INDEX 03	M= 1 : 1000 DATUM 13.06.2005

HB = 594,0 / 1160,0 (0,69m)