

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

ST. BENEDIKTSTRASSE

DER GEMEINDE

UNTERSCHLEISSHEIM

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN:
PETER LEITZMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
8 MÜNCHEN 50, REHSTEIG 5a
TEL. 8114185

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF
GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM
UNTERSCHLEISSHEIM
DEN 28.4.81

... *P. Zimmermann* ...

DEN 31. 1. 78
GEÄ. 27. 6. 79
GEÄ. 02. 2. 81



... *[Signature]* ...
BÜRGERMEISTER (1. BÜRGERMEISTER)

Die Gemeinde Unterschleißheim erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl S. 1037), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 1973 (GVBl S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1975 (GVBl S. 413), des Art. 7 Abs. 1 Satz 1, Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 1975 (GVBl S. 15), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237, ber. BGBl I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl I S. 21).

diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Gestaltung der Freiflächen.
Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Peter Leitzmann vom
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Art der baulichen Nutzung
WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig.
 - 3.2 Freistehende Stellplätze für Abfallbehälter sind nur in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich zulässig. Sie sind zu überdachen und entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu begrünen. Sonstige Stellplätze für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.
 - 3.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.
4. Flächen für Gemeinschafts-Tiefgaragen.
 - 4.1 Abweichungen von den für die Gemeinschafts-Tiefgaragen festgesetzten Zufahrten und Rampen können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 Bayerische Bauordnung entsprechenden Anlage notwendig ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- 4.2 Abweichungen von der Situierung und der Größe der Gemeinschaftstiefgaragen können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 BayBO entsprechenden Anlage notwendig ist, und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für je 100 Stellplätze ist ein Wagenwaschplatz vorzusehen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 5.1 Das Gelände im Bereich nördlich des Planweges A kann höchstens 1.00 m über Straßenoberkante liegen.
Im Bereich südlich des Planweges darf das Gelände nur im Bereich erdgeschossiger Terrassen bis 1.00 m angehoben werden, das sonstige Gelände kann höchstens 0,30 m über Straßenoberkante liegen.
- 5.2 Die Fußbodenhöhen Oberkante Erdgeschoß werden bei ebenen Grundrissen mit höchstens 1.20 m über Straßenoberkante und bei höhengestaffelten Grundrissen mit höchstens 1.40 m über Straßenoberkante festgesetzt.
- 5.3 Alle angegebenen Maße beziehen sich auf Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Ortsstraße.
6. Einfriedungen
- 6.1 WA_1 Einfriedungen sind im Gebiet WA_1 nicht zulässig.
- 6.2 WA_2 Als Einfriedung für das Grundstück WA_2 ist ein Zaun aus verzinktem Maschendraht von höchstens 1.00 m Höhe zulässig. Der Zaun ist mit einer Hecke zu hinterpflanzen.
7. Dieser Bebauungsplan ersetzt im Bereich des Flurstückes Nr. 179, nordwestlicher Teil, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Ruppertfeld.
- Die Fläche östlich der St.-Benediktstraße und südlich der verlängerten Berglstraße ist aus Gründen der Rechtssicherheit zum Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 erklärt worden. Diese Fläche ist Bestandteil des im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Gewerbegebiets GE_3 .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :



1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes



2.0 Private Grünflächen

Je 250,- qm Gesamtgrundstücksfläche ist 1 Baum sowie 15% der Fläche mit Gehölzen unter 4,- m Höhe zu bepflanzen; nicht anzurechnen sind die Straßenbegleitbäume.



3.0 Öffentliche Grünfläche

3.1 Je 150,- qm Gesamtfläche ist 1 Großbaum zu pflanzen lt. Pflanzgebot oder Gruppen aus 3 - 5 Kleinbäumen. 10% der Fläche ist mit Gehölzen unter 4,- m Höhe zu bepflanzen.



3.2 Sicht- und Lärmschutzpflanzung zum Bundesbahngelände in einem 5,- m breiten Streifen. Je 1,- qm ist eine Pflanze der unter Punkt 4 aufgeführten Pflanzen zu setzen.



3.3 Straßenbegleitbäume im vorgesehenen Baumgraben.

3.4 zu pflanzende Bäume:



Tilia cordata - Winterlinde

Abstand in der Reihe 12,- m



Acer platanoides - Spitzahorn

Abstand in der Reihe 7,- m



Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Abstand in der Reihe 9,- m



Betula verrucosa - Birke

Abstand in der Reihe 7,- m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

4.0 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Maßnahmen sind festgesetzt auf die natürliche Pflanzengesellschaft (reiner Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald/Potentillo Quercetum und des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes/Galio-Carpinetum), kontinentale Rasse ohne Buche. Es können bis zu 20% reale Gasthölzer verwendet werden.

4.1 Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15,- m Höhe
Kleinbäume	bis 15,- m Höhe
Gehölze	über 4,- m Höhe
Gehölze	bis 4,- m Höhe

4.2. zu pflanzende Bäume und Sträucher, mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

4.2.1 Großbäume über 15,- m Höhe

Hochstämme, St.U. 20/25 cm, Stammbüsche vollgarniert, 350/400 cm Höhe, Ballenware

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Gemeine Eiche
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer
Gastgehölze:	
Populus tremula	- Zitterpappel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Platanus acerifolia	- Platane
Betula verrucosa	- Gemeine Weißbirke
Acer saccharinum	- Silberahorn
Larix decidua	- Europäische Lärche
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie

4.2.2 Kleinbäume bis 15,- m Höhe

Hochstämme, St.U. 18/20, Stammbüsche vollgarniert, 350/400 cm Höhe, Koniferen als Ballenware 150/175

Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche

Gastgehölze:

Pinus nigra austriaca	- Österr. Schwarzkiefer
Taxus baccata	- Eibe
Acer negundo	- Eschenahorn
Sorbus aria Magnifica	- Mehlbeere

4.2.3 Gehölze über 4,- m Höhe

Büsche 125/150 cm Höhe, Solitärs m.B. 175/200 cm Höhe

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche

Gastgehölze:

Amelanchier canadensis	- Kanadische Felsenbirne
Acer ginnala	- Feuerahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cotoneaster-Arten	- Felsenmispel

4.2.4 Gehölze bis 4,- m Höhe

Büsche 80/100 cm Höhe, Bodendecker 30/40 cm Höhe, Solitärs m.B. 150/200 cm Höhe

Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Berberis	- Berberitze
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Cotoneaster-Arten	- Felsenmispel
Lonicera pileata Yunnanensis	- Heckenkirsche
Symphoricarpos chen. Hancock	- Schneebeere

5.0 Sicherstellung des Pflanzenraumes

5.1 Mutterbodenbedarf

5.1.1 im gewachsenen Gelände:

Großbäume:	Baumgruben	200 x 200 x 100	cm
Kleinbäume:	Baumgruben	150 x 150 x 80	cm
Sträucher:	Auftrag	40	cm
Rasen:	Auftrag	25	cm

5.1.2 auf Tiefgaragen

Beim Bau der Tiefgaragen sind Aussparungen für Bäume vorzusehen oder entsprechend starke Auffüllungen von Mutterboden zu berücksichtigen.

Die Flächendrainage ist in der Auftragshöhe inbegriffen.

Großbäume	300 x 300 cm	Auftrag	120 cm
Kleinbäume	200 x 200 cm	Auftrag	80 cm
Rasen		Auftrag	35 cm
Sträucher		Auftrag	50 cm

5.2. Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen:

Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe von mind. 1,60 m Durchmesser und einer Höhe von 0,60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern.

Baumscheiben mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen.

C. HINWEISE

- 6.0 Bepflanzung der Kinderspielplätze unter Berücksichtigung der Giftliste lt. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 27.8.1976.

Auslegungsplan

10.2.81 mit 10.3.81