



A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Straßenbegrenzungslinie		besondere Bauweise, einseitiger Grenzsanbau
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. (Siehe Festsetzungen durch Text 1.1)		Flächen für Carport		einzuhaltende Firstrichtung
	Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze		Flächen für Doppelgaragen		Sichtdreieck
	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze		Flächen für Garagen. Im Dachgeschoss sind Aufenthaltsräume zulässig.		Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
	Zwei Vollgeschosse zwingend		Fläche für Einzelgarage		Private Grünfläche, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze; das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden		Gemeinschaftstiefgarage mit überdachter und seitlich geschlossener Rampe		Lärmschutzwand (als Holzbauelement) mit Angabe der Höhe in Metern, gemessen von Fahrbahnoberkante der Fahrbahnmitte St. 2053, z.B. +2,50. Mittleres Schalldämm-Maß nach DIN 52210 mind. 30 dB.
	Geschosflächenzahl (maximal)		Gemeinschaftsstellplätze (Rasenpflaster) mit Angabe der Stellplatzzahl z. B. 8 GSt		Höhenkote in Metern, gemessen von Fahrbahnoberkante der Fahrbahnmitte St. 2053, z.B. -0,30.
	Grundflächenzahl (maximal)		Maßangabe in Metern		Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, Nutzungsart und Höhenentwicklung.
	Grundfläche (maximal)		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Nur Einzelhäuser zulässig
	Satteldach (Dachneigung siehe Festsetzungen durch Text 4.2)		Nur Einzelhäuser zulässig		Hausgruppen
	Baugrenze		Hausgruppen		offene Bauweise
	Baulinie Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Erker, dürfen die Baulinie um höchstens 1,00 m überschreiten.		offene Bauweise		Trafostation
	Öffentliche Verkehrsfläche		Fläche für Privatwege		Spielplatz für Kleinkinder nach DIN 18034, Gemeinschaftsanlage

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung Nr. 3 - 5 sind ausgeschlossen.
 1.2 Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von vorhandenen baulichen Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, können nach § 1 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Nebengebäude
 Festsetzungen für Einzelhäuser:
 Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe von max. 15 qm pro Grundstück haben. Es ist nur ein Nebengebäude pro Gebäude zulässig.
 Festsetzungen für Doppelhaushälften und Hausgruppen:
 Pro Gebäude ist ein Nebengebäude von max. 5,00 qm Größe zulässig.
2.2 Wintergärten
 Die höchstzulässige Grund- und Geschoßfläche darf durch Wintergärten (Pultdach max. 15'), um bis zu 10,00 qm überschritten werden. Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Die höchstzulässige Tiefe der Wintergärten beträgt 3,00 m ab der Gebäudeaußenwand für Einzelhäuser und 2,5 m für Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten ist zulässig. Wintergärten sind grundsätzlich als voll verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Bei Grenzsanbau ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe (F 90 - Wand) mit einem Überstand von 0,15 m und Blechdeckung auszuführen. Spiegelverglasungen sind nicht zulässig. Zusammengebauete Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil d.h. gleicher Dachneigung und Tiefe und gleicher Materialwahl zulässig. Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Dabei sollte der Anschluß an die Wandflächen und an die Unterkante von Balkonen als Pultdach ausgeführt werden.

2.3 Balkone
 Die max. Balkonlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4 Garagen und Stellplätze
 Pro Wohneinheit ist mind. eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport) oder ein Tiefgaragenstellplatz vorzusehen. Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Garagen mind. 5,00 m, für Carports mind. 3,50 m betragen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergelagert werden. Aneinandergebauete Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgebildet werden. Tiefgaragen sind zulässig, die Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen. Bei Errichtung von mehr als 3 Wohneinheiten auf einem Grundstück ist ab der 4. Wohneinheit je ein zusätzlicher Besucherstellplatz (mit oder ohne Überdachung) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.5 Erschließung im südlichen Geltungsbereich
 Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke südlich der Dietersheimer Straße ist über die Fröttmanger Straße zulässig. Der Grünstreifen darf mit Einfahrten bis zu 3,50 m pro Grundstück unterbrochen werden.

3. Gestaltung der Gebäude
3.1 Wandhöhen und Kniestock
 Die Wandhöhen bei Garagen betragen max. 3,00 m. Die Wandhöhen werden gemessen von OK, Gelände (= OK, Straße) bis Schnittpunkt OK, Dacheindeckung mit der Außenwandfläche. Bei Gebäuden mit einem Vollgesch. (I) ist ein Kniestock mit max. 1,00 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) ist ein konstruktiver Kniestock mit max. 0,30 m zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK, Rohdecke bis Schnittpunkt UK, Sparren mit der Außenwandfläche.
3.2 Höhenlage der Gebäude
 Die Höhe OK, Kellergeschoßdecke darf max. 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist OK, Fahrbahnmitte.
3.3 Fassaden
 Außenwände sind als verputzte helle Mauerflächen auszubilden. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Ziegel zulässig.

4. Gestaltung des Daches
4.1 Dachform
 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden. Walmdächer für Wohngebäude und Pultdächer für Garagen können als Ausnahme zugelassen werden.
4.2 Dachneigung
 Für Gebäude mit der Vollgeschoszahl I wird festgesetzt: Dachneigung 35° - 45°. Für Gebäude mit der Vollgeschoszahl II wird festgesetzt: Dachneigung 35° - 40°. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung und Profilgleichheit einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.
4.3 Dachüberstände
 Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 0,60 m, am Ortgang max. 0,60 m betragen.
4.4 Dacheindeckung
 Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis rotbraune oder grau/anthrazitfarbene Dachplatten- oder Schuppeneindeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
4.5 Dachgauben
 Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schieppgauben bei einer Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Bei stehenden Gauben darf die Breite max. 1,60 m, die Seitenhöhe max. 1,50 m betragen. Bei Schieppgauben darf die Breite max. 2,00 m, die Höhe max. 1,40 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachbelichtungen (Gauben und Dachflächenfenster) dürfen zusammen höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
4.6 Zwerchgiebel
 Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind in der Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens 1/2 der Gebäudelängen einnehmen.
4.7 Dachflächenfenster
 Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,00 qm Glaslichte zulässig.
4.8 Energiedächer
 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

5. Größe und Gestaltung der Nebenanlagen
5.1 Gestaltungsvorschriften
 Nebenanlagen wie Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen. Bei Nebengebäuden ist die Dacheindeckung außer den unter 4.4 genannten Materialien auch grau oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Es ist nur Holz zu verwenden. Von der natürlichen Holzfarbe stark abweichende Anstriche sind nicht zulässig.
5.2 Pergolen
 Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder farblich behandelten Metallrohren zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude einzurechnen.
5.3 Einfriedungen
 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsräumen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung oder als Gitterstabzäune zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK, Straßenmitte nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Tor- und Zaunpfeiler sind in verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz oder Maschendraht zulässig. Verklemmungen mit Rohmaterial und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel sind nicht zulässig.

C. Text

Einzelbehälter sind in die baulichen Anlagen (Torpfeller etc.) zu integrieren.

5.5 Sichtdreiecke
 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf die Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind 2,50 m Höhe.

6. Werbeanlagen
6.1 Werbeflächen
 Werbeflächen sind nur im Erdgeschoßbereich an den Hauswänden bis zu einer Größe von 1,20 qm gestattet.
6.2 Schrift und Lichtwerbung
 Die Schrifthöhe von Werbeanlagen darf 0,30 m nicht überschreiten. Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden. Ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung von max. 0,50 qm und einem Abstand von der Gebäudewand bis zu max. 0,80 m sind zulässig. Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an oder in Verbindung mit Gebäuden darf bei horizontal verlaufenden Werbeanlagen eine Höhe von 3,50 m, bei vertikal verlaufenden sowie ausragenden Werbeanlagen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Die Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden. Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK, Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Pro Werbeanlage ist eine Werbefläche von 1,20 qm zulässig.
6.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

7. Gestaltung der Freiflächen
7.1 Baum zu pflanzen
 Für Baumpflanzungen sind geeignete Arten und deren Sorten zu pflanzen. Dazu gehören insbesondere folgende Arten:
Bäume 1. Wuchsordnung (großkronige Bäume):
 Quercus cerris Zen-Eiche
 Robinia pseudacacia Robinie
 Tilia tomentosa Silberlinde
Bäume 2. Wuchsordnung (mittelkronige Bäume):
 Alnus x spaethii Purpur-Erle
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
 Tilia cordata 'Greenspire' Stadt-Linde
Bäume 3. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume):
 Acer campestre 'Elsrijk' Kegel-Feldahorn
 Malus 'Evereste' Zierapfel 'Evereste'
 Malus tschonoskii Scharlach-Apfel
 Tilia cordata 'Rancho' kleinkronige Winter-Linde
Sträucher
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
 Rosa canina Hunds-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Mindestpflanzqualität aller Bäume: Sol., 5xv, mDb STU 25-30.
 Mindestpflanzqualität aller Sträucher: 2xv, oB, H 60-100.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen. Eine zweijährige Entwicklungsperiode ist sicherzustellen.

7.2 Private zu begrünende Fläche
 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum aus standortheimischem Pflanzmaterial gemäß Ziffer 7.1 zu pflanzen. Des weiteren sind die privaten zu begrünenden Flächen als Rasenflächen, Strauch- oder Staudenpflanzungen auszubilden und mit einem Flächenanteil von 20% ebenfalls mit Arten von standortheimischem Material zu bepflanzen.
7.3 Oberbodenschutz
 Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA StB in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzubäuen.
8. Sonstiges
 8.1 Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 55d ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle durch ihn überplante Bauleitpläne.

C. Hinweise durch Text
C.1. Bestandsschutz
 Für das Plangebiet besteht Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden erst wirksam bei Änderungen oder Neubebauung.
C.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 breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 verwiesen.
 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
 Bei unbeschützten Metalldachanteilen von > 50 qm (kupfer-, zink- oder bleibedeckt) ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFFeiv und TRENGW nicht mehr gegeben, sofern nicht eine Vorreinigung über die belebte Oberbodenzonen erfolgt. In diesen Fällen ist ein Wasserechtheitsverfahren erforderlich.
C.3. Grundwasserverhältnisse
 Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei höchsten Grundwasserständen (HHW) damit zu rechnen, dass Bauteile der Gebäude in das Grundwasser reichen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Bauteile, die in das Grundwasser reichen, sind daher bis auf ein Niveau von HHW +30 cm wasserdicht und auftriebssicherzustellen den geltenden Vorschriften auszuführen.
C.4. Altlasten
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte 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 Verwaltungsvorschriften entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.
C.5. Trinkwasserversorgung
 Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbetrieben 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.
C.6. Trinkwasserleitungen
 Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zwischen Wasserleitungen und Baumpflanzungen muss mindestens 2,50 m betragen.
C.7. Freiflächengestaltungsplan
 Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Planung ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.

C.8. Baumbestand und Ersatzpflanzung
 Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen. Zum Schutz des Vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.

C.9. Nutzung regenerativer Energien
 Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme, Photovoltaik und Erdwärme berücksichtigt werden.

C.10. Denkmalpflegerische Belange
 Bei Verdacht oder Feststellung historischer Bodenfunde während der Bauarbeiten ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

D. Verfahrenshinweise
F.1. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister
F.2. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister
F.3. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister
F.4. Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister
F.5. Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 55d gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister
F.6. Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.
 Unterschleißheim, den Rolf Zeilner
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR: 55d
"LOHHOF-SÜD TEIL SÜD-OST"
 der Stadt
UNTERSCHLEISSHEIM

M 1:1000

Plangebiet: Flurstücke 1121/20, 1121/39, 1121/19, 1121/41, 1121/18, 1121/42, 1121/43, 1121/17, 1121/16, 1121/44, 1121/15, 1121/14, 1121/66, 1121/13, 1121/10, 1121/62, 1121/61, 1121/60, 1121/59, 1121/63, 1121/51, 1121/50, 1121/49, 1121/58, 1121/57, 1121/56, 1121/55, 1121/54, 1121/53, 1121/52, 1121/51, 1121/16, 1121/17, 1121/18, 1121/19, 1121/11, 1121, 1121/65, 1121/12, 1121/3, 1121/64, 1129/22, 1129/21, 1129/20, 1129/2, 1129/24, 1129/7, 1129/6, 1129/5, 1129/82, 1129/93, 1133/1, 1129/74, 1129/9, 1129/75, 1129/76, 1129/8, 1129/10, 1129/73, 1129, 1129/34, 1129/35, 1129/36, 1128/3, 1128/4, 1128/15, 1128/30, 1128/16, 1128/18, 1128/21, 1128/22, 1128/24, 1128/2, 1128/8, 1128/12, 1128/19, 1128/6, 1128/7, 1128/20, 1128/29, 1128/9, 1128/4, 1128/17, 1133/60, 1133/21, 1133/61, 1133/3, 1133/10, 1133/11, 1133/12, 1133/13, 1133/14, 1133/15, 1133/62, 1133/20, 1133/63, 1133/2, 1133/64

Plan vom 12.12.2011

Erstellt durch Stadt Unterschleißheim
 B.Sc. (TUM) Inna Stieveling, GB 50