

**BEBAUUNGSPLAN NR. 129 c / 1**  
**RIEDMOOS**  
**TORFSTECHERWEG**

**Änderungs-Bebauungsplan des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c für Fl.-Nr. 829/5**

**mit integrierter Grünordnung**

Die für den Änderungs-Bebauungsplan Nr. 129 c / 1 gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes 129 c werden schwarz, Festsetzungsänderungen **rot** und **blau** gekennzeichnet.

Die Stadt U n t e r s c h l e i ß h e i m erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, **13 und 13a** des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (GO) diesen Änderungs-Bebauungsplan als

**Satzung**

**Fassung xx.yy.2020**

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 129 c / 1 sind:

- Teil 1 Die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text.  
Teil 2 Die Planzeichnung Maßstab 1 : 1000 mit den Verfahrensvermerken.

**A.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.0 GELTUNGSBEREICH**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung für Fl.-Nr. 829 / 5

**2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 **MD** Dorfgebiet

**3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 **GR 108 m<sup>2</sup>** max. zulässige Grundfläche für den ausgewiesenen Bauraum des Gebäudes (s. Textfestsetzungen)  
3.2 WH 4,1 m max. zulässige Wandhöhe des Gebäudes in Metern (s. Festsetzung Nr. A.2.3.5)

**4.0 BAUWEISEN, BAUGRENZEN**

- 4.1  Baugrenze  
4.2 **0** offene Bauweise  
4.3  nur Einzelhäuser zulässig  
4.4 **SD** Satteldach (s. Textfestsetzungen)  
4.5 z.B.  Maßzahl des Bauraumes in Metern

## 5.0 GRÜNORDNUNG

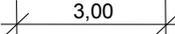
5.1  Private Grünflächen – Gartenflächen

5.2  zu erhaltender Baumbestand

## 6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  Straßenbegrenzungslinie

## 7.0 SONSTIGES

6.1 z. B.  Maßzahl in Metern

## A. 2 FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1.0 ALLGEMEINES

1.1 **Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung und Grünordnung**

Eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung für den Geltungsbereich wurde für den rechtsgültigen Grünordnungsplan Nr. 129 c der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Claudia Weber in der Fassung vom 14.03.2005 durchgeführt. Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden in diesen Bebauungsplan integriert. Da das Verfahren des Bebauungsplanes nach den §§ 13 und 13a BauBG erfolgt, ist eine erneute Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht erforderlich.

### 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die ausgewiesene Fläche festgesetzt:

2.1 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.

2.2 Nutzungen

Bei reiner Wohnnutzung darf das Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten haben. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck und der Eigenart des Grundstücks dienen, sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Baugrenzen

Eine geringfügige Abweichung in der Situierung der durch Baugrenzen ausgewiesenen Bau- raumes 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.1.3.1

Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die gemäß Ziffer A.2.6.3 zulässigen Dachüberstände überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 22 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

- 3.3 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, bauliche Anlagen für Geräte, Abfallbehälter, Kleintierhaltung, Pooltechnik und Schwimmbecken) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundfläche gemäß Pkt. A.2.3.2 ist hierin eingerechnet.
- 3.4 Grundstücksgrößen  
Bei Grundstücksteilung ist eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> pro Grundstück einzuhalten. Ein weiterer Bauraum wird jedoch auf dem geteilten Grundstück nicht genehmigt.
- 3.5 Wandhöhe gem. Pkt. A.1.3.3  
Die Wandhöhe wird gemessen auf der Linie von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Sie wird mit max. 4,10 m festgesetzt.
- 3.6 Vorbauten  
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker 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 Wintergärten und Pergolen  
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. Auf Pkt. A.2.3.2 wird verwiesen.  
Wenn Pergolen als wettergeschützte Flächen überdacht sind, sind sie der Fläche gemäß Pkt. A.2.3.3 hinzuzurechnen.
- 3.8 Nebenanlagen
- 3.8.1 Die Grundflächen der Nebenanlagen gemäß § 19 (4), Ziffer 2 BauNVO dürfen für
- bauliche Anlagen für Geräte, Abfallbehälter u. Kleintierhaltung insgesamt maximal 25 m<sup>2</sup>,
  - bauliche Anlagen für die Pooltechnik maximal 15 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Wandhöhe wird max. mit 3,00 m, die Dachneigung mit max. 25° festgesetzt. Sie dürfen in einer baulichen Anlage mit einer max. Fläche von 40 m<sup>2</sup> zusammengefasst werden.
- 3.8.2 Die Grundfläche für ein Schwimmbecken darf maximal 50 m<sup>2</sup>, für die Umrandung des Beckens mit 1 m Breite maximal 40 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Grundflächen der Nebenanlagen nach Pkt. A.2.3.8.1 mit einem Abstand von min. 5 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Der Beckeninhalt darf nicht mehr als 100 m<sup>3</sup> haben. Es kann dann genehmigungsfrei erstellt werden (Art. 57 BayBO).
- 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.  
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgebildet werden.  
Zusätzlich ist pro Wohneinheit ein Besucherstellplatz in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück auszuweisen.  
Für gewerbliche Nutzungen gilt der Stellplatzschlüssel der Bayerischen Bauordnung.

#### 4.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Die Höhe OK Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen.

#### 5.0 GESTALTUNG DER FASSADEN

5.1 Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und / oder als Holzverschalte Flächen auszubilden. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.  
Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Ziegel möglich.

#### 6.0 GESTALTUNG DES DACHES

6.1 Dachform

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach auszubilden. Die Firstrichtung hat bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss entlang der Längsseite zu verlaufen.

6.2 Dachneigung

Bei der festgesetzten max. Wandhöhe von 4,1 m muss die Dachneigung 35° - 40° betragen.

6.3 Dachüberstände

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,4 m betragen.

6.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote **als auch anthrazitfarbene, bzw. graue Dachpfannen- oder Schuppendeckung** (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

6.5 Dachgauben

Stehende Gauben sind zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.  
Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,5 m haben.  
Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

6.6 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind 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.

6.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> Glaslichte zulässig.

6.8 Energiedächer

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.

6.9 Antennen

Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.

## 7.0 GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN

### 7.1 Nebenanlagen gem. Pkt. A.2.3.8

Nebenanlagen (Bauten) gem. Pkt. A.2.3.8 sind entweder mit einer Holzverschalung zu versehen oder in Konstruktion, Materialien und Farbe dem Haupthaus anzupassen. Bei Nebenanlagen gem. Pkt. A.2.3.8 unter 10 m<sup>2</sup> Grundfläche ist für die Dachdeckung außer den unter Punkt A.2.6.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig. Auffällige Gestaltung ist zu vermeiden.

### 7.2 Pergolen

Pergolen sind allgemein nur aus Holz zulässig.

~~Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Vorbauten gem. Pkt. A.2.3.5 mit anzurechnen.~~

### 7.3 Einfriedungen

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

Sockel für Einfriedungen sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.

Torpfleiler und Zaunpfleiler sind in Holz, verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz, **Metallstabgitterzäunen** 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.

### 7.4 Abfallbehälter

Einzelbehälter sind in das Haus, bzw. in bauliche Anlagen (Nebenanlagen gem. Pkt. 3.8 oder Torpfleiler 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. **Bauliche Anlagen hierfür sind in die Grundfläche gem. Pkt. A.2.3.3 einzurechnen.**

### 7.5 Werbeanlagen

Werbeflächen sind nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Größe von 0,8 m<sup>2</sup> 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.

## 8.0 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 8.1 Pflanzbindung

#### 8.1.1 Öffentliche und private Grünflächen

Vorhandene Einzelbäume sind – soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 30 cm beträgt – grundsätzlich dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur aus Sicherheitsgründen (Alters- oder Sturmschäden) entfernt werden und sind zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind jeweils auf den Grünflächen vorzunehmen, auf denen der zu ersetzende Baum stand.

### 8.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Wenn vorhandene Einzelbäume - soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 30 cm beträgt – in begründeten Einzelfällen aufgrund einer zulässigen Baumaßnahme entfernt werden müssten, dürfen sie nur über eine von der Stadt Unterschleißheim zu erteilende Ausnahmeregelung beseitigt werden und sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist auf den privaten Grünflächen vorzunehmen.

### 8.1.3 Ersatzpflanzungen

Ein Obst- oder Nadelbaum ist durch einen Obstbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste A.2.8.3.3 oder durch einen kleinkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß der Pflanzliste A.2.8.3.2 zu ersetzen.

Ein Laubbaum mit Stammumfang bis zu 60 cm (gemessen in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals) ist durch einen großkronigen Laubbaum, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß Pflanzliste A.2.8.3.1 zu ersetzen.

Ein Laubbaum mit Stammumfang über 60 cm (gemessen in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals) ist durch zwei großkronige Laubbäume, Mindestgröße und Artenauswahl gemäß Pflanzliste A.2.8.3.1 zu ersetzen.

Nadelgehölze sind als Ersatzpflanzungen nicht zulässig.

## 8.2 Private Grünflächen

### 8.2.1 Gärten

Für die privaten Grünflächen, Hausgärten, sind im Zuge des Bauantrages ein Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und aus diesem zu entwickeln. Die ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den privaten Grünflächen sind mindestens je 250 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum der Pflanzliste A. 2.8.3.1 und je 500 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum der Pflanzliste A.2.8.3.1 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste A.2.8.3.3 zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

## 8.3 Gehölzverwendung und Gehölzarten

### 8.3.1 Pflanzliste - Großkronige Bäume, I. Wuchsordnung – Hochstamm 4xv StU 18 – 20 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Weißerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer

### 8.3.2 Pflanzliste – Kleinkronige Bäume, II. Wuchsordnung – 3xv StU 12 – 14 cm

<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide

### 8.3.3 Pflanzliste – Obstgehölze, standorttypische, alte Sorten – Hochstamm StU 8 – 10 cm

Apfel	Bohnapfel, Fromms Goldrenette, Gewürzluiken, Graue Französische Renette, hibernal, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Riesenboiken
Birne	Fellbacher Weinbirne, Gelbmöstler, Katzenkopf, Poiteau, Salzburger Birne
Pflaumen	Feilnbacher Zwetschge, Hauzwetschge, Schönberger Zwetschge, Wagenheims Frühzwetschge

- |  |              |  |
|--|--------------|--|
|  | Süßkirsche   | Schauenburger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Starking Hurdi Giant |
|  | Sauerkirsche | Beutelsbacher Rexelle, Koröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel    |
|  | Nuß          | Juglans regia  |
- 8.3.4 Pflanzliste – Sträucher und Heckenpflanzen  
miin. Höhe 100 – 125 cm
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Rhamnus frangula   | Faulbaum              |
| Salix cinerea      | Aschweide             |
| Cornus Sanguinea   | echter Hartriegel     |
| Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| Corylus avellana   | Haselnuß              |
| Prunus spinosa     | Schlehdorn            |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn             |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen        |
| Viburnum opulus    | Wasserschneeball      |
| Sambucus nigra     | Holunder              |
- 8.3.5 Pflanzliste – Klettergehölze
- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Clematis vitalba              | Gemeine Waldrebe             |
| Celastrus orbiculatus         | chin. Baumwürger             |
| Parthenocissus tric. Veitchii | selbstklimmender Wilder Wein |
| Polygonum aubertii            | Knöterich                    |
| Clematis montana Rubens       | Anemonen Bergrebe            |
| Rubens fruticosus             | Wild-Brombeere               |
- Kletterrosen
- 8.4 Maßnahmen zum Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- 8.4.1 Bodenaushub  
Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen. Der Abtransport von Oberboden ist zu vermeiden. Lagerung in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, Ansaat der Mieten mit Gräsern und Lupinen bei Lagerung des Mutterbodens länger als ein Jahr. Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen und wieder zu verwenden.
- 8.4.2 Zu erhaltende Bäume  
Mit „zu erhaltend“ gekennzeichnete Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.
- 8.5 Maßnahmen zum Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- 8.5.1 Bodenaushub  
Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen. Der Abtransport von Oberboden ist zu vermeiden.  
Lagerung in Mieten von höchstem einem Meter Höhe, Ansaat der Mieten mit Gräsern und Lupinen bei Lagerung des Mutterbodens länger als ein Jahr.  
Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen und wieder zu verwenden.
- 8.5.2 Zu erhaltende Bäume  
Mit „zuerhalten“ gekennzeichnete Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

## 9.0 SONSTIGES

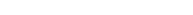
### 9.1 Geländeoberfläche

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

## B.1 HINWEISE

1.0  Bestehende Flurstücksgrenze

2.0  bei Neubau zu beseitigende Gebäude

3.0  Baumbestand

3.1  Baumbestand Bebauungsplan zu erhalten

3.2  Baumbestand (Festsetzungen s. Grünordnungsplan Nr. 129c)

3.0 z. B. 829/5 bestehende Flurstücks-Nummer

4.0 Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Dachform
Bauweise	Hausform
Wandhöhe	

### 5.0 Bestandsschutz

Für alle genehmigten Gebäude des Geltungsbereiches besteht Bestandsschutz.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

### 6.0 Plangrundlage

Plangrundlage sind die gültigen Katasterpläne, Stand 12-2018 (USH-DFK 2018-12.dwg).  
Die Lage des Baumbestandes wurde aus der Luftbildauswertung M 1:1000 aus den 1990er Jahren übertragen. Die Größe wurde nach Ortsbegehung angepasst.

### 7.0 Grundstücksteilung

Eine zusätzliche Grundstücksteilung führt nicht zu einer Mehrung der ausgewiesenen Anzahl der Bauräume.

### 8.0 Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu überprüfen. Dazu ist auf Verlangen ein Gutachten von einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle erstellen zu lassen.

## 9.0 Wasserversorgung

Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Trinkwasserleitungen und Zählerschächte dürfen nicht überbaut werden.

Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 zu achten. Der Abstand zu Armaturen soll 2,0 m nicht unterschreiten.

## 10.0 Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Bei dem zur Ausführung vorgesehenen Druckentwässerungssystem muß üblicherweise jedes Einzelanwesen mit eigener Pumpstation ausgestattet werden.

Zur Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen wird auf das Merkblatt Nr. 4.3-6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.07.1999 verwiesen.

Hinsichtlich der Beseitigung des bei der Entleerung des Schwimmbeckens anfallenden Wassers muss geklärt werden, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation besteht.

Falls das Beckenwasser versickert werden soll, ist hierzu abzuklären, ob eventuelle Zusatzstoffe zu einer Besorgnis der Grundwasserverunreinigung führen und daher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich machen. Falls das Wasser versickert werden soll, ist vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt München, Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft zu beantragen. Soweit dem Beckenwasser chemische Zusatzstoffe, insbesondere Chlor, zugesetzt wurden, ist aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Versickerung unzulässig. Es ist in diesem Fall zu klären, ob das Beckenwasser in den Kanal eingeleitet werden darf.

## 11.0 Oberflächenwasser und Niederschlagswasser

Oberflächenwasser und auf den Dachflächen anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone breitflächig zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.

Rückhaltemaßnahmen in Form von Regentonnen zur Berechnung der Grünflächen werden begrüßt.

Falls die Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgelastet sind, können Versickerungsanlagen, wie Mulden- und Rigolenversickerung Anwendung finden. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Bei dem im Planungsgebiet vorhandenen Grundwasserverhältnissen entsprechen unterirdischen Versickerungsanlagen nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen, bzw. technischen Regeln, da ein Mindestabstand der Oberkante der sandigen Reinigungsschicht zum höchsten Grundwasserstand (HHW) von mindestens 1,50 m gefordert ist.

Seit Inkrafttreten der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zum 01.02.2000 ist die Niederschlagswasser erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen in der NWFreiV und die dazu gehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) eingehalten werden.

Die NWFreiV gilt aber ausdrücklich nicht für Gewerbegebiete, bzw. gewerblich genutzte Grundstücke. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen hier einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird geraten sich mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht, in Verbindung zu setzen.

Als weitere Planungsgrundlagen sind das ATV – DVWK-Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 (Februar 2000) zu beachten.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, wie versiegelte Verkehrsflächen, ist je

nach Herkunft unterschiedlich stark mit organischen und mineralischen Stoffen belastet und sollte deshalb möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung einer breitflächigen, belebten Oberbodenzone versickert werden.

Dies gilt auch für abfließendes Niederschlagswasser von umgeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist hier nicht zulässig, da sonst die schädliche Konzentration dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen könnten.

Bei einer Versickerung müssen die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers (resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung) und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein.

#### 12.0 Bauwasserhaltung

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes München befindet sich der höchste Grundwasserstand ca. 0,5 bis 0,8 m unter natürlichem Gelände.

Wenn Bauvorhaben dort hineinreichen, sollten sie auftrieb sicher und wasserdicht bis 0,3 m über dem höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden.

#### 13.0 Erdgasleitungen

Zu vorhandenen oder geplanten Erdgas-Niederdruckleitungen muss bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im öffentlichen und privaten Grund ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

#### 14.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

#### 15.0 ~~Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan~~

~~Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (s. Festsetzungen des Grünordnungsplanes des B129c, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.)~~

#### 15.0 Umweltschutz

Sonnenenergienutzung

Die Verwendung von Solaranlagen insbesondere bei der Ausgestaltung der Dächer wird empfohlen.

Verwendung PVC-freier Materialien:

Ein Verzicht auf die Verwendung von PVC-haltigen Fensterrahmen und Türen wird empfohlen.

#### 16.0 Barrierefreies Bauen

Erdgeschossige Räume und Zuwegungen sollten barrierefrei gestaltet werden.

#### 17.0 Spritz- und Düngemittel

IN den Gemeinschaftsflächen und in den Eigentümergeärten dürfen keine Pestizide und kein mineralischer Stickstoff als Dünger verwendet werden.

#### 18.0 Baumschutzverordnung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Unterschleißheim.