



A) Plandarstellung

Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 48 a "Buchensstraße"
1. Änderung
Stand 10.10.2005

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

B.2.1. GR 165 m2 maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 165 m2
B.2.2. GF 330 m2 maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 330 m2
B.2.3. II Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

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

B.3.2. [Symbol] Baugrenze
B.3.4. [Symbol] nur Doppelhäuser zulässig
B.3.4. [Symbol] nur Hausgruppen zulässig

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

B.4.1. [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
B.4.2. [Symbol] öffentliche Verkehrsfläche

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

B.5.1. [Symbol] private zu begrünende Fläche

B.6. Sonstige Festsetzungen

B.6.1. [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
B.6.2. [Symbol] Abgrenzung der Bauweise und des Maßes der Nutzung
B.6.3. [Symbol] Flächen für Garage
B.6.4. [Symbol] Flächen für Gemeinschaftsteilplätze zugeordnet Quartier WR 1 und WR 2
B.6.5. [Symbol] Flächen für Gemeinschaftsteilplätze zugeordnet Quartier WR 3 bis WR 8
B.6.6. [Symbol] SD Satteldach
B.6.7. 30°-34° geneigtes Dach, Dachneigung, z.B. von 30° bis 34°
B.6.8. [Symbol] Firsrichtung
B.6.9. 2.50 Maßfestsetzung in Meter
B.6.10. [Symbol] Kinderspielfeld nach DIN 18034
B.6.11. [Symbol] Fläche für Elektroversorgung (Trafostation)
B.6.12. [Symbol] Lärmschutzwand
B.6.13. [Symbol] Parkanlage

C) Hinweise durch Planzeichen

C.1. 1754 Flurstücknummer, z.B. 1754
C.2. [Symbol] Bestehende Grundstücksgrenze
C.3. [Symbol] Bestehendes Gebäude
C.4. E Eigentümerweg
C.5. 81 Hausnummern
C.6. [Symbol] Füllschema der Nutzungsschablone
m³
m²
Sonstiges
nachrichtliche Darstellung der Lärmschutzwand (H = ca. 6,0 m) entlang der Bundesstraße B13 außerhalb des Geltungsbereiches

D) Festsetzungen durch Text

D.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
D.1.1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
D.1.2. Zulässigkeit vorhandener baulicher Anlagen und Nutzungen:
D.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
D.2.1. Grundflächen gem § 19 Abs. 2 BauNVO
D.2.2. Grundflächen gem § 19 Abs. 4 BauNVO
D.2.3. Wandhöhe
D.2.3. Vorbauten
D.2.4. Garagen und Stellplätze
D.2.5. Wintergärten
D.2.6. Nebengebäude
D.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
D.3.1. Höhenlage der Gebäude
D.3.2. Dachflächen
D.3.2.1. Dachform
D.3.2.2. Dachneigung
D.3.2.3. Dachüberstand
D.3.2.4. Dachneigendeckung
D.3.2.5. Dachgauben
D.3.2.6. Zwerchgiebel
D.3.2.7. Dachflächenfenster
D.3.3. Weitere Gestaltungsvorschriften
D.3.3.1. Nebenanlagen
D.3.3.2. Pergolen
D.3.3.3. Einfriedungen

D.3.3.4. Abfallbehälter
D.3.3.5. Terrassentrennwände
D.4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
D.4.1. Bei den Gebäuden entlang der Ingolstädter Straße sind in den Gebieten WR 2, WR 3, WR 4, WR 5 und WR 6 im Bereich der östlichen Fassaden zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig; sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit einer schalldämmenden Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
D.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
D.5.1. Private Grünflächen
D.5.2. Obstbäume
D.5.3. Einzelbäume
D.5.4. Befestigte Flächen
D.5.5. Garagenzufahrten
D.6. Sonstiges (§ 9 Abs. 1 BauGB)
E) Hinweise durch Text
E.1. Bestandsschutz
E.2. Regenwassernutzung und -versickerung
E.3. Bei Metalldachanteilen (kupfer-, zink- oder bleigedeckt) von mehr als 50 m² der Gesamtdachfläche ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWF/REIV und TRENGW nicht mehr gegeben.
E.4. Grundwasserverhältnisse
E.5. Bauwassererhaltung
E.6. Trinkwasserversorgung
E.7. Trinkwasserleitungen

E.8. Nutzung regenerativer Energien
E.9. Verwendung PVC-freier Materialien
E.10. Altlasten
E.11. Freiflächengestaltungsplan
E.12. Baumbestand und Ersatzpflanzungen bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten
E.13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
E.14. Sonstiges

F) Verfahrensvermerke
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.04.2005 bis 13.05.2005 im Rathaus öffentlich ausgestellt.



Stadt Unterschleißheim
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 48a
"Buchensstraße"

Administrative information table including contact details for GOSSNER Planungsbüro GmbH (Tel: 089131076222, Fax: 089131076299) and planning parameters (INDEX 04, M= 1:1000, DATUM 10.10.2005).