

Stadt Unterschleißheim

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrer

Die Stadt Unterschleißheim erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern - GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen

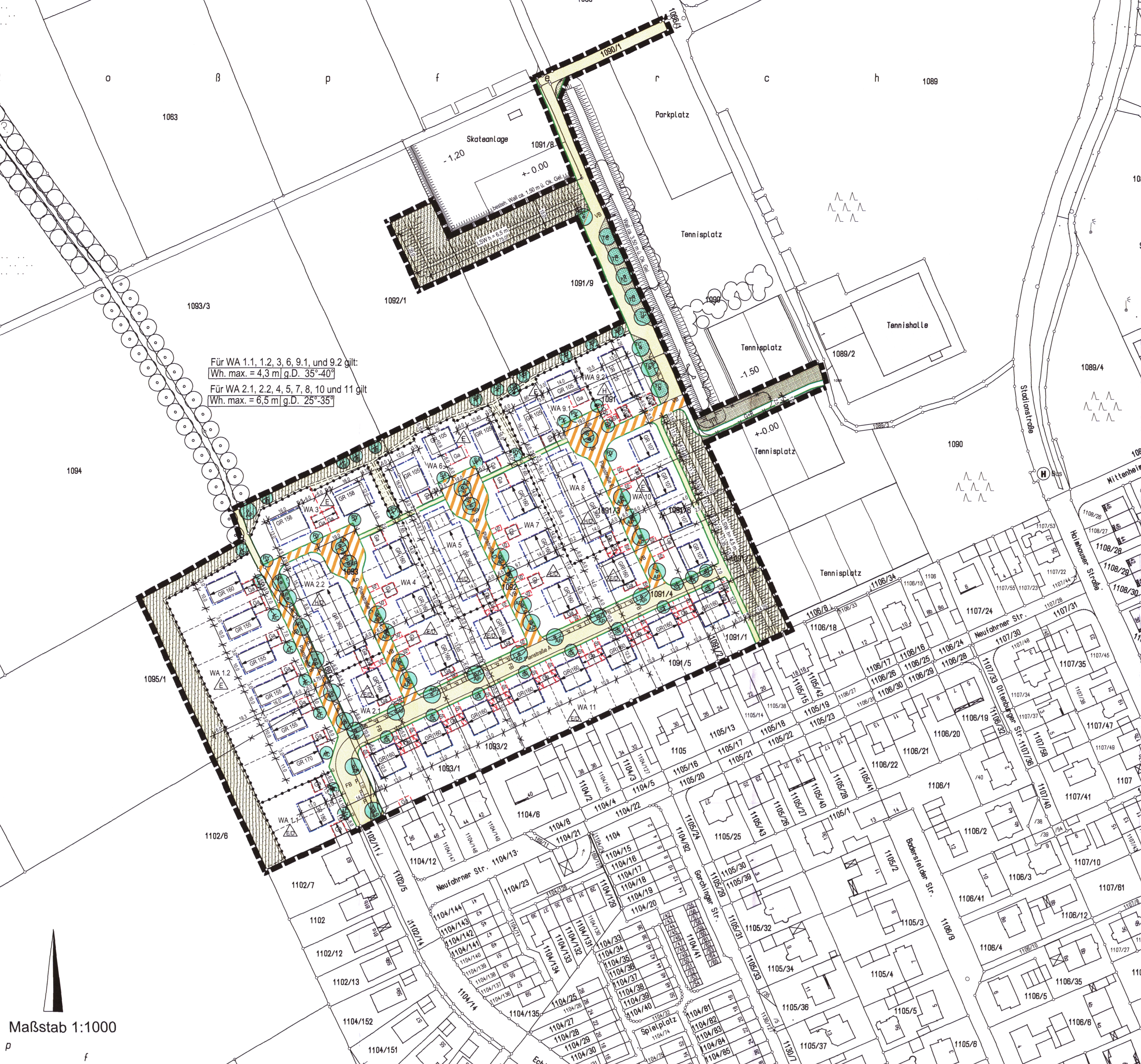
A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexzahl z.B. WA 1, (Nutzungsbeschränkungen siehe Ziff. B.1.1)
2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 GR 90 Max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 160 (siehe auch B.2.1)
2.2 Wh. = 6,50 m max. Wandhöhe über Ok. der nächstliegenden Verkehrsfläche, z.B.: 6,50 m, (siehe Satzungstext Ziff. B.3.)
2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Bauweise
3.0 Baugrenzen, Bauweise
3.1.1 Baugrenze
3.2.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.2.2 nur Hausgruppen zulässig
3.2.3 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe auch B.4.6)
3.2.4 Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig (siehe auch B.4.6)
4.0 Dachgestaltung
4.1 g.D. 25°-35° geneigtes Dach als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit Angabe der zulässigen Neigung, z.B. 25°-35° (siehe auch B.4.1.1)
4.2 vorgeschriebene Firstrichtung für Sattel- oder Walmdächer
4.3 vorgeschriebene Firstrichtung für Pultdächer von Garagen
5.0 Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Verkehrsfläche
5.2.2 öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
6.0 Sonstige Festsetzungen
6.1.1 GGa Gemeinschaftsfläche für Garagen (siehe auch B.4.5)
6.1.2 GSt Gemeinschaftsfläche für Stellplätze (siehe auch B.4.5)
6.2 Gg Fläche für Garagen
6.3 St Fläche für Stellplätze
6.4 überdachter Gartenzugang
6.5 Maßzahl in m, z.B. 10 m
6.6 Lärmschutzwand mit Angabe der max. Höhe ü. Gelände der Wohnbebauung, z. B. 4,5 m (Profilie siehe Begründung)
7.0 Grünflächen
7.1 öffentliche Grünfläche, Straßbegleitgrün
7.2 öffentliche Grünfläche, Einbindung in die Landschaft
7.2.2 flächige Pflanzung, Ortsrandgrünung und Lärmschutzwand (siehe B.5.3.1)
7.3.1 zu pflanzende Bäume, als großkrönige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AP, siehe auch Pflanzliste B.5.1.1
7.3.2 zu pflanzende Bäume, als kleinkrönige Bäume mit Festsetzung einer Baumart, z.B.: AC, siehe auch Pflanzliste B.5.1.2
8. Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Maßstab 1:1000

B. Festsetzungen durch Text

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.
1.2 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenhaus ist maximal 1 Wohnung zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen der Ziff. B. 4.8 sowie Vordächer, Kellertreppen und Terrassen um jeweils 25 v.H. überschritten werden.
2.2 Dem Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO dürfen die Flächen von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzurechnet werden.
2.3 Nebenanlagen
2.4 Mindestgrundstücksgrößen
3.1 Die maximal festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß von Oberkante der auf der Eingangsseite liegenden Erschließungsstraße (Bezugshöhe + 478,55 m ü. NN) zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.
3.2 Abstandsflächen
Im gesamten Planungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet.

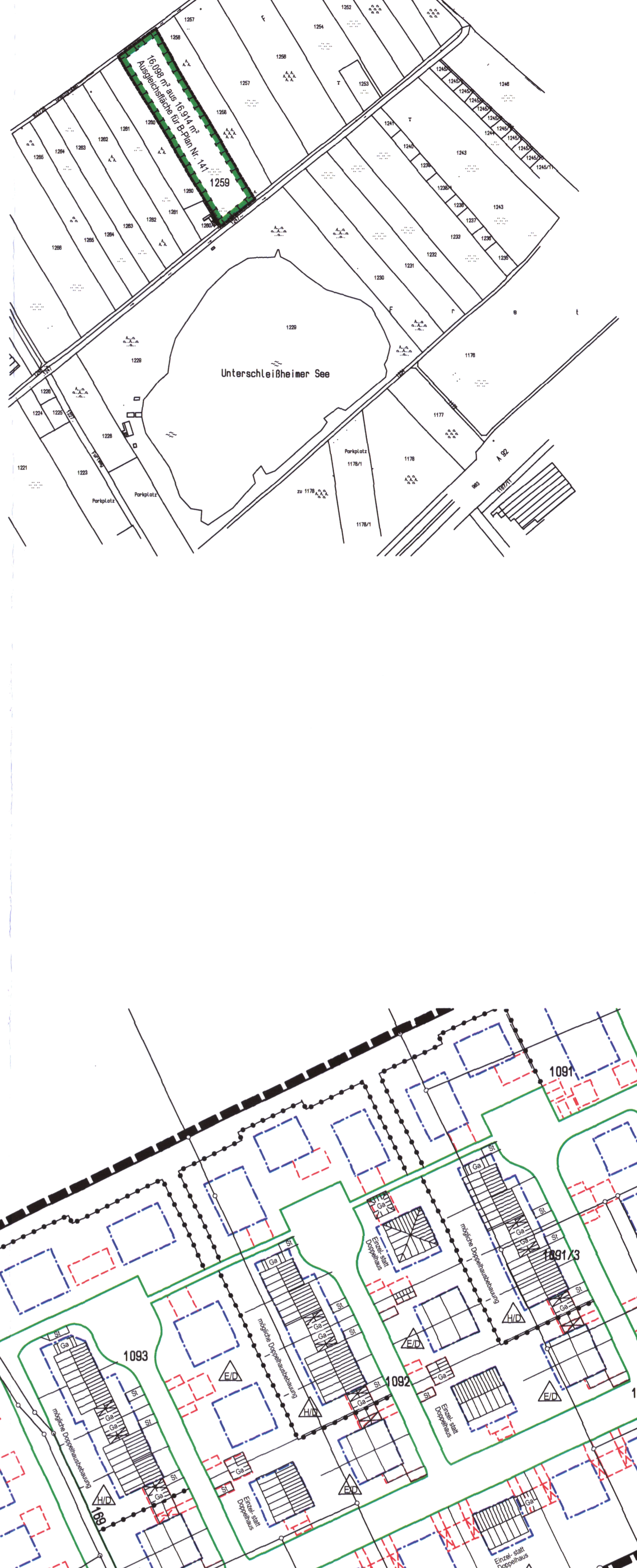


- 4. Örtliche Festsetzungen
4.1 Dächer
4.1.1 Dächer
4.2 Dachanschnitte
4.3 Geländehöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen
4.4 Materialien
4.5 Stellplätze
4.6 Anordnung der Stellplätze bei Wahlmöglichkeit der Bauweise
4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen
4.8 Untergeordnete bauliche Anlagen sind
4.9 Vogeleigefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschränkungen, Durchgängen etc. sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattem, bedrucktem, etc. Glas zu entschärfen.
5. Grünordnung
5.1 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind, soweit durch Planzeichen festgesetzt mit nachfolgend genannten Pflanzarten und Mindestgrößen vorzunehmen.
5.1.1 zu pflanzende Großbäume: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Berg-Ahorn, Winterlinde
5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume: AC Acer campestre, Feld-Ahorn, PY Pyrus 'Cantelier', Chih. Birne, SA Sorbus aria, Vogelbeerebaum, OB Obstbäume
5.1.3 Sträucher / Hecken: Cornus sanguinea, Hartnagel, Cornus mas, Kornelkirsche, Corylia avellana, Hasel, Crataegus monogyna, Weißdorn, Euonymus europaeus, Pfaffenhut, Hippocleis thymoides, Sanddorn, Ligustrum vulgare, Lipuser, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, Prunus spinosa, Scheibe, Rosa canina, Hundrose, Sambucus nigra, Hollunder, Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen
5.2.1 Großbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U., 18-20 cm
5.2.2 Klein-Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U., 16-18 cm
5.2.3 Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U., 12-14 cm
5.2.4 Sträucher: 2 x verpflanzt, 100-125 cm
5.2.5 Pflanzmengen
5.2.6 Öffentliche Grünflächen mit flächiger Bepflanzung am Ortsrand und Lärmschutzwall Je 1,5 - 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in Form versetzter Reihen zu pflanzen.
5.2.7 Das Straßbegleitgrün ist als Rasenfläche herzustellen.
5.2.8 In privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gem. Ziff. B.5.2.2 zu pflanzen.
5.2.9 Befeuchtungsflächen
5.2.10 Parklässe und Garagenoberflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfügen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.)
5.3 Immissionschutz
5.3.1 Die aktiven Schallschutzeinrichtungen (Schallschutzwand/-wall) sind abtörend (4 dB(A) < Absorption < 8 dB(A)) und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² lockenes und luftdicht auszuführen.
6. Hinweise durch Planzeichen
6.1 bestehende Gebäude
6.2 bestehende Grundstücksgrenze
6.3 aufzunehmende Grundstücksgrenze
6.4 1081/5 Flur Nummer, z.B. 1081/5
6.5 vorgeschlagene Gebäudeform
6.6 vorgeschlagene Grundstücksteilung
6.7 Geh- und Radweg
6.8 Gehweg
6.9 Parkbuch
6.10 Fahrbahn
6.11 Stellplätze wahlweise
6.12 Versorgungsplan

D Hinweise durch Text

- 1.0 Freiflächengestaltung
1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen.
2.0 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten.
2.1 Unverunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) zu verwickeln.
2.2 Der HHW liegt nach Angabe des WWA Freising nahezu auf Geländeoberkante.
2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
3.1 Immissionschutz
3.2 Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich eine Tennisanlage und eine Skateanlage.
4. Bei der Rodung von Gehölzbeständen ist das BayNatSchG zu beachten.
5. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.
6. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStGG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
E VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 08.12.08 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 nördlich der Neufahrer Straße beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.08 mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 08.12.08 bis einschließlich 03.01.09 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 08.12.08 durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.08 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.08 bis einschließlich 03.01.09 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.08 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.08 bis einschließlich 03.01.09 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 08.12.08 den Bebauungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrer Straße in der Fassung vom 08.12.08 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Unterschleißheim, den 08.12.08
Rudolf Bock, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141 nördlich der Neufahrer Straße wurde am 08.12.08 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Unterschleißheim, den 08.12.08
Rudolf Bock, 1. Bürgermeister

Lage der gemeindlichen Ausgleichsfläche M= 1:5000



Erläuterungsskizze zur Festsetzung alternativer Bauweise H/D bzw. E/D

Signature and official stamps of the Mayor and other officials.

BEBAUUNGSPLAN NR. 141 mit integrierter Grünordnung nördlich der Neufahrer Straße

SATZUNG
dipl.-Ing. rudi rittermann
dipl.-Ing. (FH) franz xaver ratzinger
geändert am: 11.07.11 / 10.12.12