

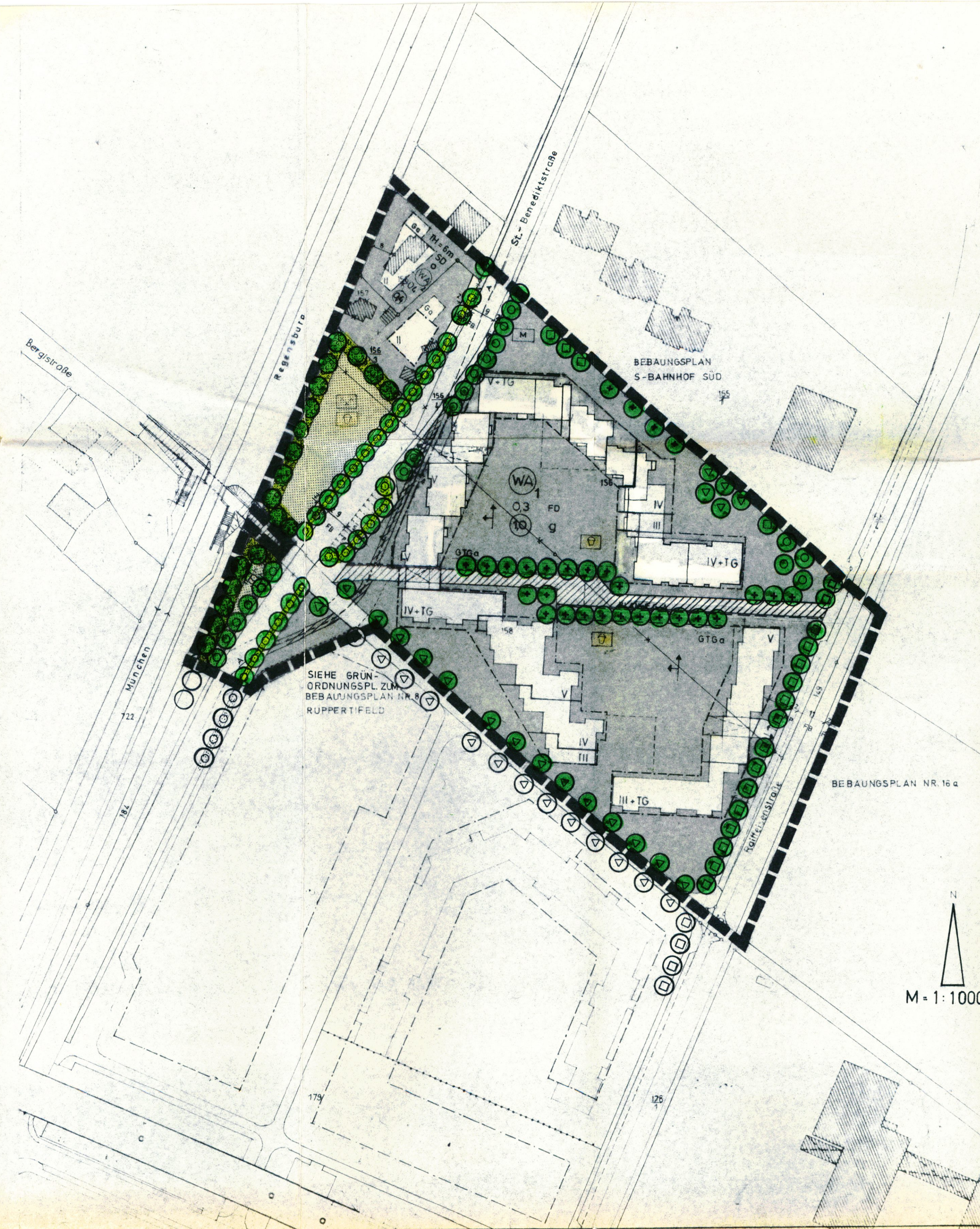
Die Gemeinde Unterschleißheim erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 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

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Gestaltung der Freiflächen.
Für die Gestaltung der Freiflächen gilt der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Peter Leitzmann vom Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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.
Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnet Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuerwehreinrichtungen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Einrichtungen zum Teppichklopfen zulässig.
- 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.
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.
- Flächen für Gemeinschafts-Tiefgaragen.
- 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.
- 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.
- Höhenlage der baulichen Anlagen
- 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.
- 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.
- Alle angegebenen Maße beziehen sich auf Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Ortsstraße.
- Einfriedungen
- WA₁ Einfriedungen sind im Gebiet WA₁ nicht zulässig.
- WA₂ Als Einfriedung für das Grundstück WA₂ ist ein Zaun aus verzinktem Maschendraht von höchstens 1.00 m Höhe zulässig. Der Zaun ist mit einer Hecke zu hinterpflanzen.
- 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 Bergstraße ist aus Gründen der Rechtssicherheit zum Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 erklärt worden. Diese Fläche ist Bestandteil des im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Gewerbegebiets G₂.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes**
- 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.
- Öffentliche Grünfläche**
 - 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.
 - 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.
 - Straßenbegleitbäume im vorgesehenen Baumgraben.
 - 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:

- 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.
- 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
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, mit Angabe der **Mindestpflanzgröße**:
 - Großbäume über 15,- m Höhe**
Hochstämme, St.U. 20/25 cm, Stammbüsche vollgarniert, 350/400 cm Höhe, Ballenware
 - Gehölze über 4,- m Höhe**
Hochstämme, St.U. 18/20, Stammbüsche vollgarniert, 350/400 cm Höhe, Koniferen als Ballenware 150/175
 - Gehölze über 4,- m Höhe**
Büschel 125/150 cm Höhe, Solitärs m.B. 175/200 cm Höhe
 - Gehölze bis 4,- m Höhe**
Büschel 80/100 cm Höhe, Bodendecker 30/40 cm Höhe, Solitärs m.B. 150/200 cm Höhe

- | | |
|--|-------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| Gehölze über 4,- m 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 |
| Gehölze bis 4,- m Höhe | |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Berberis | - Berberitze |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Viburnum lantana | - Volliger Schneeball |
| Cotoneaster-Arten | - Felsenmispel |
| Lonicera pileata Yunnanensis | - Heckenkirsche |
| Symphoricarpos chen. Hancock | - Schneebeere |
| Sicherstellung des Pflanzenraumes | |
| 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 |

- 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
- Pflanzenraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen:**
Der Pflanzenraum 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

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

*Besteuerungsplan
10.2.81 mit 10.3.81*

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ST. BENEDIKTSTRASSE DER GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES NR.9

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

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF
GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM
DEN 24.8.81

...
DEN 31.1.78
GEÄ. 27.6.79
GEÄ. 022.81