

# Stadt Unterschleißheim

ÜBERSICHTSPLAN  
LAGEPLAN



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 48a "Buchenstraße"

TEL: 089/31009-0  
FAX: 089/3103705

Stadt Unterschleißheim  
85716 Unterschleißheim, Rathausplatz

PLANUNG  
TEL: 08131/706222  
FAX: 08131/706299

GOSSNER Planungsbüro GmbH  
85221 Dachau - Pacellistraße 13

LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Lageplan
PLANUNGSPHASE	Satzung	PLANINHALT	Plandarstellung
ÄNDERUNGEN	20.09.2004 Billigung der Bebauungsplanänderung	17.01.2005 + 11.07.2005 - Einarbeitung der Behandlungsvorschläge d. Stellungnahmen u. Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	10.10.2005 - Einarbeitung der Behandlungsvorschläge der Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
GEZ. <b>GOP</b>	INDEX <b>04</b>	M= <b>1 : 1000</b>	DATUM <b>10.10.2005</b>

# Stadt Unterschleißheim

## Bebauungsplan Nr. 48 a "Buchenstraße"

### 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 Baunutzungsverordnung 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 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 165 m<sup>2</sup>

B.2.2. GF 330 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 330 m<sup>2</sup>

B.2.3. II Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

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

B.3.2.  Baugrenze

B.3.4.  nur Doppelhäuser zulässig

B.3.4.  nur Hausgruppen zulässig

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

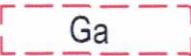
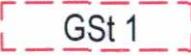
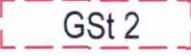
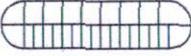
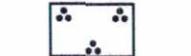
B.4.1.  Straßenbegrenzungslinie

B.4.2.  öffentliche Verkehrsfläche

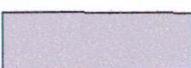
#### B.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.5.1.  private zu begrünende Fläche

## B.6. Sonstige Festsetzungen

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

## C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1. 1754 Flurstücknummer, z.B. 1754
- C.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3.  Bestehendes Gebäude
- C.4. E Eigentümerweg
- C.5. 81 Hausnummern
- C.6. 

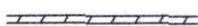
Quartier	Anzahl Geschosse
max. zul. Grundfl.	max. zul. Geschößfl.
Bauweise	Dachneigung

 Füllschema der Nutzungsschablone

m<sup>3</sup>

m<sup>2</sup>

## Sonstiges



nachrichtliche Darstellung der Lärmschutzwand (H = ca. 6,0 m) entlang der Bundesstraße B13 außerhalb des Geltungsbereiches



## D.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### D.3.1 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoß darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, maximal über Gelände liegen:

WR: max. 0,50 m

### D.3.2 Dachflächen

#### D.3.2.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.  
Die Firstrichtung hat entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen zu verlaufen.

#### D.3.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 30° bis 34° festgesetzt.  
Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten.  
Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

#### D.3.2.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,60 m und am Ortgang max. 0,30 m betragen.

#### D.3.2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ziegelrote bis braunrote Dachpfannen oder Schuppendeckung (Material Ziegel oder Beton) zu verwenden.

#### D.3.2.5 Dachgauben

Stehende Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.  
Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 2,00 m haben.  
Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

#### D.3.2.6 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von 30° 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.

#### D.3.2.7 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> Glaslichte zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.

### D.3.3 Weitere Gestaltungsvorschriften

#### D.3.3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Garagen und Gerätehäuser sind in Konstruktion, Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.  
Freistehende Gerätehäuser sind auch in Holzbauweise zulässig. Für die Dachdeckung sind außer den unter Punkt 3.2.4 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe und Dachschindeln zulässig.

#### D.3.3.2 Pergolen

Pergolen sind allgemein nur aus Holz oder aus farblich behandelten Metallrohren zulässig. Wettergeschützte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die zulässigen Flächen der Nebengebäude anzurechnen.

#### D.3.3.3 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nicht zulässig.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Streben und als verputzte Mauern zulässig. Die Höhe darf 1,20 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.  
Sockel sind bei Neubauvorhaben nicht zulässig.  
Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.  
Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur aus Naturholz 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.

D.3.3.4 Abfallbehälter  
Einzelbehälter sind in das Haus bzw. in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren.  
Sammelmülltonnen sind durch Sichtschutz in Holzkonstruktionen oder dichte Begrünung einzufügen.

D.3.3.5 Terrassentrennwände  
Terrassentrennwände sind jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer max. Tiefe von 4,0 m ab Hauskante und einer Höhe von 2,0 m als Holzkonstruktion/massive Bauteile zulässig.

## 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 schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

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

D.5.1 Private Grünflächen  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer D.4.3, insbesondere Hochstamm-Obstbaumarten zu pflanzen und zu erhalten.  
Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gemäß Ziffer D.4.3 gärtnerisch zu gestalten. 20 % der unversiegelten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

D.5.2 Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten  
Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällung von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

D.5.3 Einzelbäume  
Großbäume und mittelgroße Bäume  
Mindestpflanzqualität H 3 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus europaeus	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus callieriana "Chantierler"	Holzbirne
Tilia Cordata "Rancho"	Schmalkronige Stadtlinde
Ulmus "Dodoens"	Hybrid-Ulme

Obstbäume  
Mindestpflanzqualität H 3 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm

Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia var. Edulis	Essbare Eberesche
Kirschen	Hedelfinger Riesenkirsche Büttner rote Knorpelkirsche
Birnen	Oberösterreichischer Weinbirne Schweizer Wasserbirne
Äpfel	Bohnapfel Kaiser Wilhelm
Zwetschge	Hauszwetschge

## Sträucher

Mindestpflanzqualität 2 x verschult, Höhe 125 - 150 cm

Amelanchier lamarckii

Felsenbirne

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuß

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Rainweide

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Rhamnus fragula

Faulbaum

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum fragrans

Winterschneeball

Wild- und Strauchrosen

### D.5.4

#### Befestigte Flächen

Alle befestigten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen wie Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen dürfen nicht durch Asphalt, Beton o.ä. fugenfrei versiegelt werden. Die Pflasterbeläge müssen offenfugig mit Splitt, Kies oder Sand verlegt werden.

### D.5.5

#### Garagenzufahrten

Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten darf der Pflasterbelag der Fahrspur nur eine Breite von 3,0 m haben. Nebeneinanderliegende Zufahrten müssen durch einen Pflanzstreifen getrennt sein.

Bei Garagen- und Stellplatzzufahrten von mehr als 10 m Länge muss die 3,0 m Spur mit Rasensteinen oder als Pflasterspur mit Grünmittelstreifen ausgeführt werden. Ein Bereich von 5,0 m vor der Garage darf auf der gesamten Breite mit Pflasterbelag entsprechend Punkt D.4.4 ausgeführt werden.

### D.5.6

#### Stellplätze im Vorgartenbereich

In dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Straßen- und Bauraum werden pro Grundstück max. 2 nicht überdachte Besucherplätze zugelassen. Diese zusätzlichen Stellplätze dienen nicht dem Nachweis der Stellplätze gem. Punkt D.2.4 der Festsetzungen. Sie dürfen nicht unmittelbar auf die öffentliche Verkehrsfläche führen, sondern sind ausschließlich über die bestehende oder zu planende Garagenzufahrt anzufahren.

## D.6.

### Sonstiges (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### D.6

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 48 "Buchenstraße").

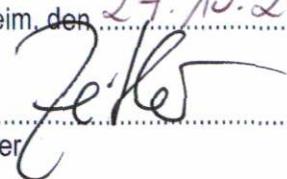
# E) Hinweise durch Text

- E.1 **Bestandsschutz**  
Für das Plangebiet besteht Bestandsschutz.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.
- E.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 relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 (Februar 2000) verwiesen.
- E.3 **Bei Metalldachanteilen (kupfer-, zink- oder bleigedeckt) von mehr als 50 m<sup>2</sup> der Gesamtdachfläche ist die Genehmigungsfreistellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren gem. Art. 71 BayWG erforderlich.**
- E.4 **Grundwasserverhältnisse**  
Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist mit höchsten Grundwasserständen (HHW) von ca. 3,0 bis 3,50 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Exakte Angaben als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.
- E.5 **Bauwasserhaltung**  
Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauteile in das Grundwasser reichen, sind diese auftriebssicher und wasserdicht entsprechend den geltenden Vorschriften auszuführen.
- E.6 **Trinkwasserversorgung**  
Sämtliche Gebäude müssen vor Bezug an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Hausanschlüsse von Gewerbebetrieben 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.
- E.7 **Trinkwasserleitungen**  
Es wird darauf hingewiesen, daß die bestehenden und zukünftigen Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen nicht überbaut werden dürfen, sowie bei Bepflanzung auf den Abstand nach DVGW Regelwerk 125 zu achten ist.

- E.8 Nutzung regenerativer Energien  
Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden.
- E.9 Verwendung PVC-freier Materialien  
Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.
- E.10 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten 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.
- E.11 Freiflächengestaltungsplan  
Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mit der Planung ist ein Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.
- E.12 Baumbestand und Ersatzpflanzungen bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten  
Der durch die Bautätigkeit zu beseitigende Baumbestand sowie die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist während der Baumaßnahme die DIN 18920 zu berücksichtigen.
- E.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)  
Die Schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.03.2005, Bericht Nr. 6520 - 90/0418.01 ist mit Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die in der Untersuchung aufgeführten Schall- bzw. Lärmschutzmassnahmen (Schalldämm-Maße für Außenbauteile, verglaste Vorbauten, Grundrissorientierung, Schalldämm-Lüfter) sind analog den aufgeführten Festsetzungen im Bauvollzug umzusetzen; der Entwurfsverfasser hat dies sicherzustellen.
- E.14 Sonstiges  
Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

## F) Verfahrensvermerke

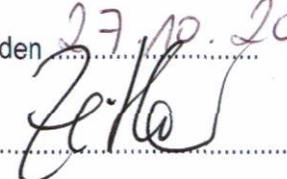
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 15.04.2005 bis 19.05.2005 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel  Unterschleißheim, den 27.10.2005  
  
 .....  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Unterschleißheim hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 10.10.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel  Unterschleißheim, den 27.10.2005  
  
 .....  
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Babauungsplan in der Fassung vom 10.10.05 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Siegel  Unterschleißheim, den 27.10.2005  
  
 .....  
 1. Bürgermeister