

BEBAUUNGSPLAN NR.129 A/II 2

RIEDMOOS – ZWERCHWIESENWEG

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

UNTERSCHLEISSHEIM
MÜNCHEN
OBERBAYERN

Die Stadt Unterschleißheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan Nr. 129 A/II 2 „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich


Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i. d. F. vom 21.02.2022 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie der Grünordnungsplan i. d. F. vom 21.02.2022 zum Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@kompl-an-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Stadtplanerin/ Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Unterschleißheim Rathausplatz 1 85716 Unterschleißheim 
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	21.02.2022



Bearbeitung	Juni 2021	AW
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Juni 2021	DD
§ 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2022	BK
Projekt Nr.		
20-1295_BBP_D		

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr: 129 A/II 2 Riedmoos - Zwerchwiesenweg erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 16.11.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.09.2021 bis zum 14.10.2021 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II 2 Riedmoos - Zwerchwiesenweg in der Fassung vom 06.12.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis zum 28.01.2022 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II 2 Riedmoos - Zwerchwiesenweg wurde mit Beschluss vom 21.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 21.02.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Unterschleißheim, den 22.02.2022




1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Unterschleißheim, den 23.02.2022

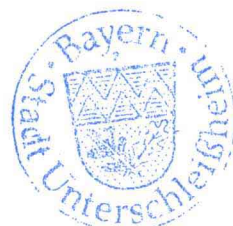



1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II 2 Riedmoos - Zwerchwiesenweg wurde am 24.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplanes Nr. 129 A/II 2 Riedmoos - Zwerchwiesenweg tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Unterschleißheim, den 25.02.2022








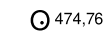




1. Bürgermeister

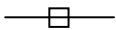
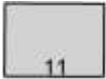


BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/II 2 RIEDMOOS - ZWERCHWIESENWEG

Teil 1 A:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Geltungsbereich
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3.1 z.B. GR 140 m² max. Grundfläche (s. Festsetzungen durch Text)
- 3.2 z.B. WH 4,3 m max. Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter
- 4.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  offene Bauweisen
- 4.4 **SD** Satteldach (s. Festsetzungen durch Text)
- 5.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1  Private Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.0 Sonstige Planzeichen
- 6.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der anliegenden Grundstücke
- 6.2  Höhenkote ü. NHN als Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen
Bemessung der Wandhöhen
- 6.3  Vermaßung (Maßzahl in Meter, z. B. 10 m)

Teil 1 B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 788/3 Flurnummer (Beispiel)
- 2.0  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.0  Bebauung bestehend mit Hausnummer
- 4.0  Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Bereich).
Die straßenrechtliche Zustimmung für die Bebauung innerhalb des 100-m-Bereichs wurde erteilt
- 5.0  Grenze Anlagengenehmigung gem. Pkt. D 12.0
- 6.0 z. B. **10.2** Gebietsnummer
- 7.0

Art der Nutzung	Gebiets-Nr.
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	Bauweise

 Schema Nutzungsschablone

Bestandteile des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind:

- Teil 1 Lageplan M 1:1.000 – Bebauungsplan
 - A: Festsetzungen durch Planzeichen
 - B: Hinweise durch Planzeichen

- Teil 2 C. Festsetzungen durch Text – Bebauungsplan
 - D: Hinweise durch Text – Bebauungsplan

- Teil 3 Lageplan M 1:1.000 – Grünordnungsplan
 - E: Festsetzungen durch Planzeichen
 - F: Hinweise durch Planzeichen

- Teil 4 G: Festsetzungen durch Text – Grünordnungsplan
 - H: Hinweise durch Text – Grünordnungsplan

- Teil 5 I: Begründung – Bebauungsplan
 - J: Begründung – Grünordnungsplan

C F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T – B E B A U U N G S P L A N

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Grünordnung

Für die Grünordnung gilt der Grünordnungsplan.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Punkt A. 2.1

Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstelle.

Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 1 Wohnung haben.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Grundfläche (GR) gem. Punkt A.3.1

Die zulässige Grundfläche GR wird plangemäß festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für den gemäß Ziffer C.6.3 zulässigen Dachüberstand sowie für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten um insgesamt 22% überschritten werden.

Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 140 m² überschritten werden. Die mögliche 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesen 140 m² beinhaltet.

3.2 Baugrenzen gem. Punkt A. 4.1

Die ausgewiesene Größe der Grundfläche darf nicht überschritten werden. Abstandsflächen dürfen dadurch nicht unterschritten werden.

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m, höchstens jedoch mit einer Gesamtfläche von 30 m², errichtet werden.

3.3 Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung ist eine Mindestgröße von 750 m² pro Grundstück einzuhalten. Hierdurch soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrer sehr geringen Dichte erhalten bleiben, wie es bereits in der Rahmenplanung zum B 129 A/II Riedmoos Zwerchwiesenweg formuliert wurde.

3.4 Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten max. 1,5 m betragen. Die Breite ist auf max. 1/3 der Fassadenlänge zu begrenzen. Die Vorbauten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Des Weiteren dürfen sich diese nicht auf den festgesetzten Straßenraum erstrecken. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

3.5 Erker

Erker sind, soweit diese die festgesetzte, zulässige Grundfläche überschreiten, als untergeordnetes Bauteil erdgeschossig zulässig. Die Breite ist auf max. 1/3 der Fassadenlänge zu begrenzen. Die Gesamtfäche der Überschreitungen durch Erker darf 10 m² pro Einzelhaus nicht überschreiten. Die Bauräume dürfen für Erker um max. 1,5 m überschritten werden, jedoch dürfen sie sich nicht in den festgesetzten Straßenraum erstrecken.

3.6 Wintergärten

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.

3.7 Stellplätze, Garagen

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder 1 überdachter Stellplatz (Carport) vorzusehen. Der Abstand von der Privatstraße muss für Garagen und Carports mindestens 5,0 m betragen. Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Zusätzlich ist pro Wohneinheit ein Besucherstellplatz auszuweisen.

4.0 WANDHÖHE / HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Wandhöhe gem. Punkt A. 3.2

Bezugshöhe für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe ist die jeweilige Höhenkote in der Erschließungsstraße gemäß Plandarstellung.

4.2 Höhenlage

Die Höhe OK Rohdecke Erdgeschossfußboden darf max. 0,25 m über der festgesetzten Höhenkote in der Erschließungsstraße gemäß Plandarstellung 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

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen.

6.2 Dachneigung

Für Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 4,3 m: Dachneigung 35°-40°. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

6.3 Dachüberstände

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

6.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote sowie eine anthrazitfarbene Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) oder nicht glänzende Blechdeckungen zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

- 6.5 Dachgauben**
Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.
Die Gauben dürfen zusammen höchstens eine Breite von 1/3 der Firstlänge einnehmen.
- 6.6 Zwerchgiebel**
Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Die Breite darf höchstens 1/3 der Firstlänge des Haupthauses betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die fertige OK des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Haupthauses liegen. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens 1/2 der Firstlänge einnehmen.
- 6.7 Energiedächer**
Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.
- 6.8 Antennen**
Pro Haus ist nur eine Antenne zulässig.
- 7.0 GRÖSSE UND GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN**
- 7.1** Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 oder 4 BauNVO darf durch Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m² einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen zuzüglich einer Umrandung von 1 m überschritten werden.
Schwimmbecken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2** Die Summe der Flächen aller Garten- und Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerungsanlagen wird auf max. 25 m² festgesetzt.
- 7.2.1** Die Größe von Nebenanlagen für die Pooltechnik wird auf eine Fläche von max. 15 m² festgesetzt.
- 7.2.2** Anlagen nach 7.2 und 7.2.1 dürfen in einer baulichen Anlage zusammengefasst werden und eine Fläche von max. 40 m² nicht überschreiten.
- 7.2.3** Nebenanlagen dürfen nicht im Wurzelbereich bzw. Kronentraufbereich bestehender Bäume errichtet werden.
- 7.3 Pergolen, Überdachungen**
Wetterschutzte Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die gemäß Punkt. C. 3.2 zulässigen Überschreitungen der Grundflächen anzurechnen.
- 7.4 Einfriedungen**
Torpfeiler und Zaunpfeiler sind in Holz, Metall, verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.
Einfriedungen sind nur aus Naturholz, Stabgitter aus Metall 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 sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.

8.0 SCHALLSCHUTZ

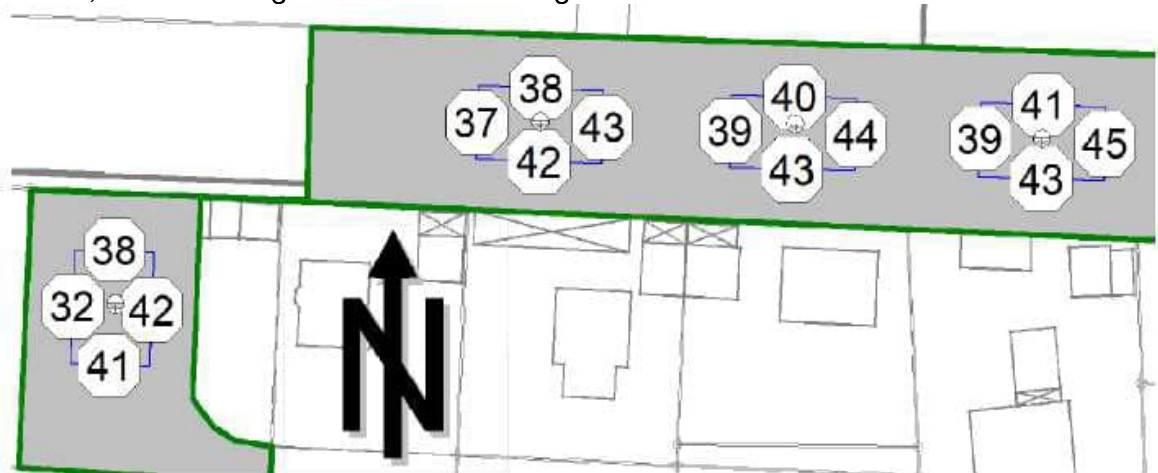
8.1 Bauschalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Punkt C. 8.1.1) müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm - Maß $R'_{w, ges}$ erreichen. Punkt C. 8.1.2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

8.1.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume



8.1.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



8.2 Grundrissorientierung Planzeichen

Planzeichen

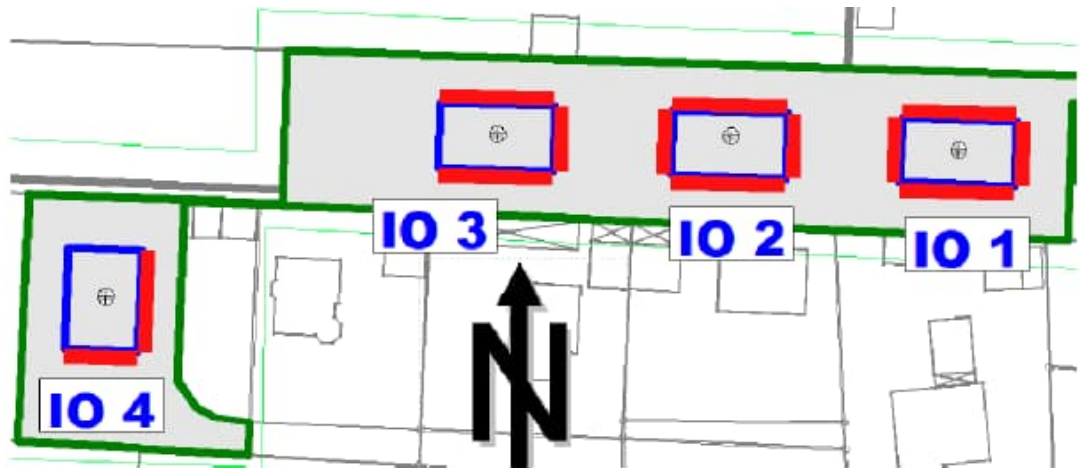
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Punkt C. 8.2.1) nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden grundsätzlich nicht zulässig. Punkt C. 8.2.2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Ausgenommen hiervon sind zum Lüften notwendige Fenster, welche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, kalte Wintergärten etc.) so abgeschirmt werden, dass am offenen Fenster nachweislich der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 59 dB(A) eingehalten werden kann. Für zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern gilt, dass bei geöffnetem Fenster unter Gewährleistung des erforderlichen Luftaustausches ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten werden darf.

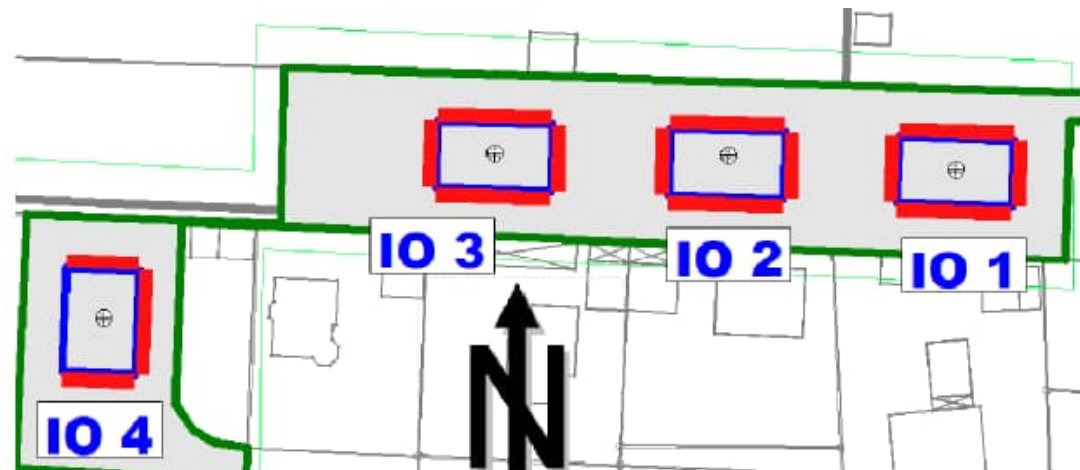
Alternativ ist die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung durch den Einbau einer zentralen Lüftungseinrichtung zulässig. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) eingehalten werden.

8.2.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume

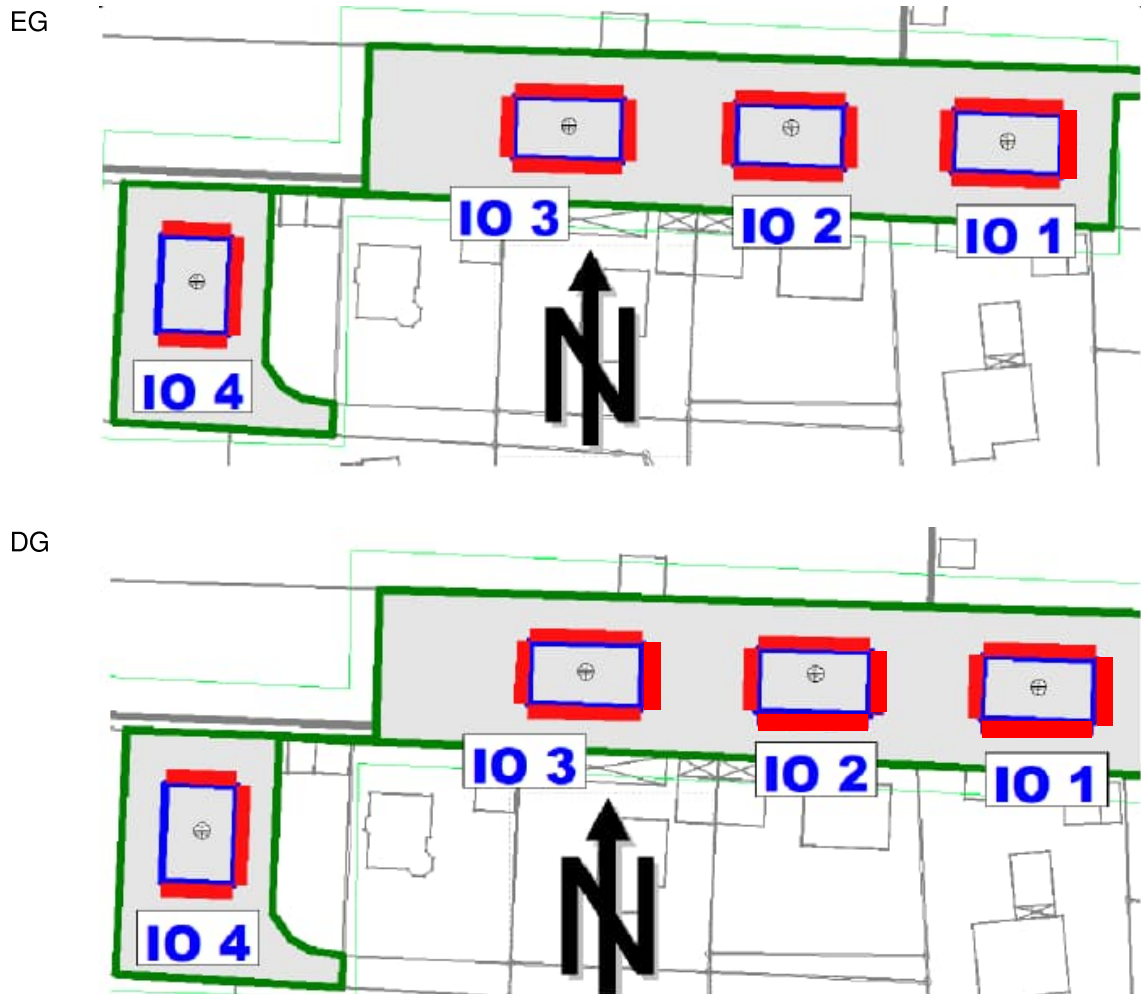
EG



DG



8.2.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



8.3 Außenwohnbereiche Haus IO 1 bis IO 3

Der Außenbereiche wie Terrassen, Loggien etc. sind an der West-, Süd- oder Nordfassade zu situieren. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Außenbereich mittels Teilverglasung gegen den Straßenverkehr auf der BAB A92 abzustimmen.

9.0 SONSTIGES

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

D HINWEISE DURCH TEXT – BEBAUUNGSPLAN

1.0 Plangrundlage

Plangrundlage sind die amtlichen Katasterpläne M 1:1.000.

2.0 Erschließung rückwärtiger Grundstücke

Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke müssen durch eine private Verkehrsfläche von begrenzter Länge gem. Art. 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BayBO erschlossen werden.

3.0 Grundstücksteilung

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

4.0 Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen und die innerhalb sowie im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen 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 des Landratsamtes ein Gutachten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro oder Institut erstellen zu lassen.

5.0 Schallschutz

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingefügte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf der Straßenverkehrs BAB A92 Prognose 2035.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß s.g. Spektrum-Anpassungswerte „C“.

Beispielweise: $R_w (C;C_{tr})=37(-1;-3)$. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Deshalb ist bei der Auswahl der Bauteile zu beachten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

6.0 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Trinkwasserleitung und Zählerschächte dürfen nicht überbaut werden.

Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVWG Regelwerk GE 125 zu achten. Der Abstand zur Armatur soll 2 m nicht unterschreiten.

7.0 Abwasserbeseitigung

Sämtliche vorhandene Wohngebäude sowie sämtliche Neubauvorhaben sind 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. 4.3-8 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.07.1999 verwiesen.

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

Falls das Beckenwasser versickert werden soll, ist hierzu abzuklären, ob eventuelle Zusatzstoffe zu einer Besorgnis einer Grundwasserverunreinigung führen und daher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich machen. Falls das Beckenwasser 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.

8.0 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 auftriebssicher und wasserdicht bis 0,3 m über dem höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden.

9.0 Baubeschränkungszone der 110-kV-Stromleitung

9.1 110-kV-Leitung

Innerhalb des 2 x 22,5 m breiten Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen mit der DB AG, DB Immobilien GmbH abzustimmen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen sowie Bepflanzungen.

10.0 Energieversorgung

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

11.0 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

12.0 Anlagengenehmigung

Genehmigungspflichtig gemäß § 36 WHG sind Anlagen, die in einem Abstand weniger als 60 m von der Uferlinie des Schwebelbachs errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden.

13.0 Werbeanlagen

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden.

14.0 Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15.0 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

16.0 Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

17.0 Geländehöhe

Die natürliche Geländehöhe im Bereich des geplanten Bauraumes ist bei der Baueingabe durch einen Vermessungsplan nachzuweisen.

18.0 DIN-Normen

Die in den „Festsetzungen durch Text“ zitierten DIN-Normen können bei der Stadt eingesehen werden.