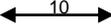


BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/II 2 RIEDMOOS - ZWERCHWIESENWEG

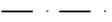
Teil 1 A:

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. Textliche Festsetzungen)
- 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. Textliche Festsetzungen)
- 5.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1  Private Straßenverkehrsfläche / Privatweg als Eigentümerweg
- 6.0 Vermassung
- 6.1  Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

Teil 1 B:

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 586 Flurnummer (Beispiel)
- 2.0  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 3.0  Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Bereich).
Die straßenrechtliche Zustimmung für die Bebauung innerhalb des 100-m-Bereichs wurde erteilt.
- 4.0  Grenze Anlagengenehmigung gem Pkt. D 11.
- 5.0 z. B. **10.2** Gebietsnummer
- 6.0

Art der Nutzung	Gebiets-Nr.
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	Bauweise

 Schema Nutzungsschablone

Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 E: Begründung – Bebauungsplan

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 um 0,6 m überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 22% ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig.

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.

Die versiegelte Fläche des Eigentümerweges (Privatstraße) wird nicht angerechnet.

3.2 Baugrenzen gem. Punkt A. 4.1

Ausnahmsweise kann die Lage des zeichnerisch festgesetzten Bauraumes um max. 3,0 m verschoben werden. Der Erhalt des Baumbestandes muss gesichert sein. 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, Balkone und sonstige untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m errichtet werden

3.3 Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung ist eine Mindestgröße von 750 m² pro Grundstück einzuhalten.

3.4 Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer max. 1,5 m betragen. Die Vorbauten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

3.5 Erker

Erker sind, soweit diese die festgesetzte, zulässige Grundfläche überschreiten, als untergeordnetes Bauteil erdgeschossig zulässig. Die Gesamtfläche der Überschreitungen durch Erker darf 10 m² pro Einzelhaus nicht überschreiten. Die Bauräume dürfen für Erker um max. 1,5 m überschritten werden.

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) auf dem Grundstück 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.

Der zusätzliche KFZ-Stellplatz ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.0 WANDHÖHE / HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 Wandhöhe gem. Punkt A. 3.2

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe ist die natürliche Geländehöhe und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

4.2 Höhenlage

Die Höhe OK Rohdecke Erdgeschossfußboden darf max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände 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. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebeln dürfen beide Belichtungsarten zusammen höchstens ½ 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.

Der Uferschutzstreifen des Schwebelbachs gemäß BP 129 a II A 6.5 darf durch die Situierung des Pools nicht tangiert werden.

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 Der Uferschutzstreifen des Schwebelbachs gemäß BP 129 a II A 6.5 darf durch Anlagen nach Ziffer 7.2, 7.2.1 und 7.2.2. nicht tangiert werden.

7.3 Pergolen, Überdachungen

Wetterschutz Flächen (Überdachungen) der Pergolen sind auf die gemäß Punkt. C. 3.2 zulässigen Überschreitungen der Grundflächen anzurechnen.

7.4 Einfriedungen

Torpfiler und Zaunpfiler 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.

8.0 SCHALLSCHUTZ

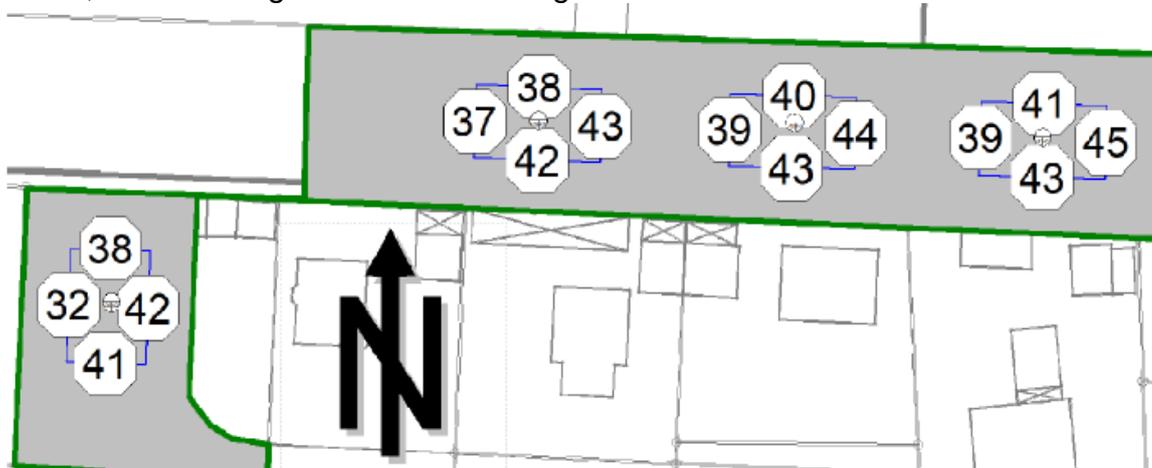
8.1 Bauschalldämm-Maß

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

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Tagsüber können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels Stoßlüftung ausreichend belüftet werden.

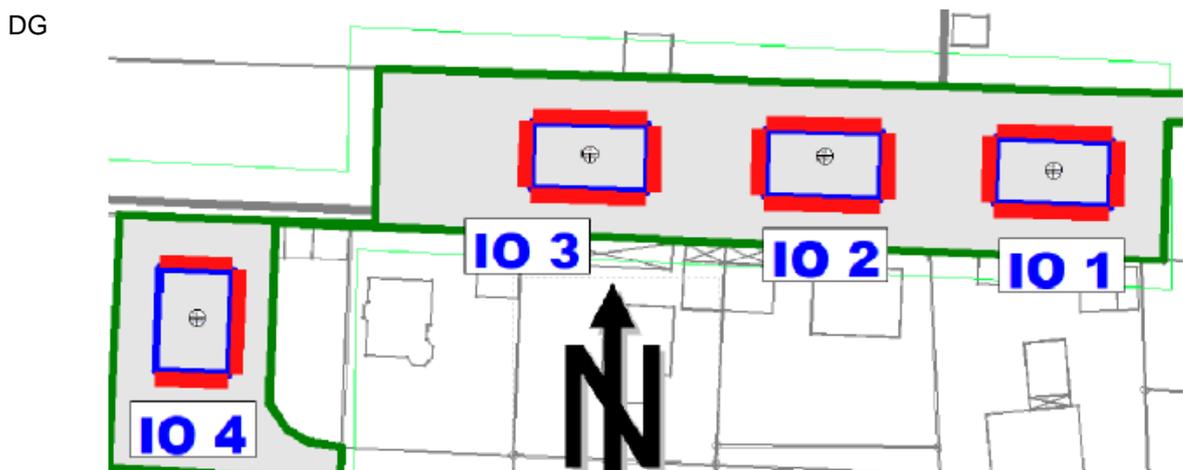
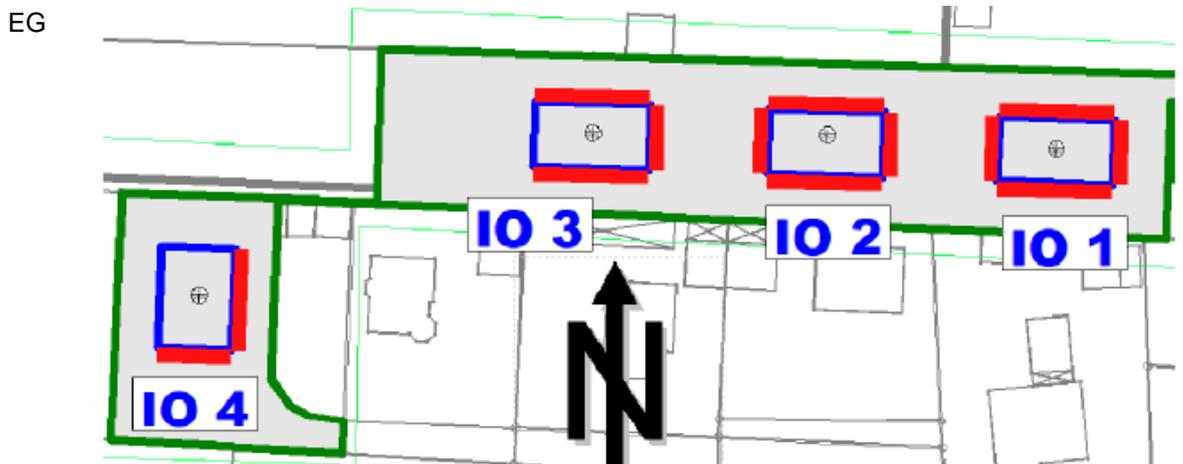
Planzeichen

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

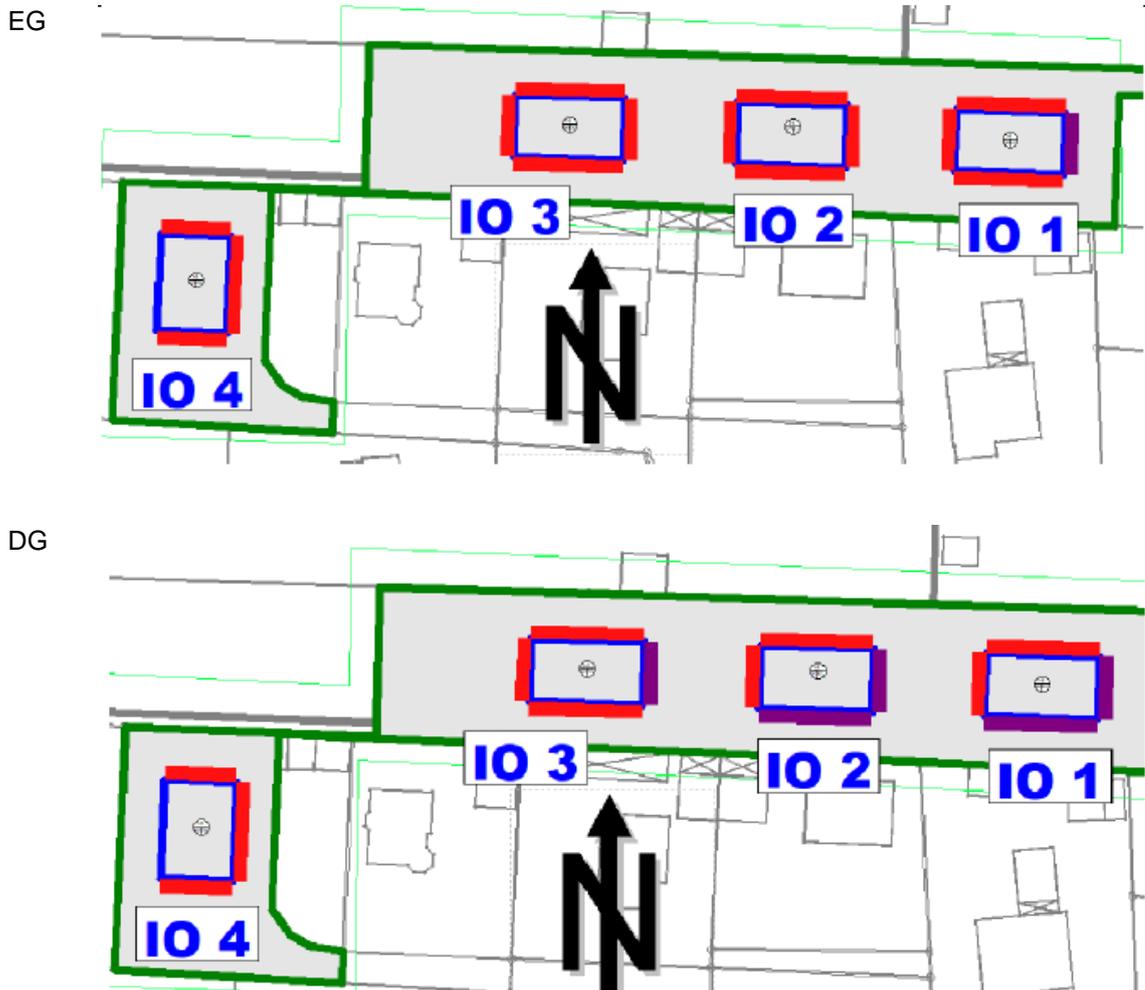
Alternativ sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) vor offenbaren Fenstern oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.

In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p, innen} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit unter Warnung gesunder Wohnverhältnisse durch eine der o.g. Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.

8.2.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume



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.

9.2 Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (siehe Grünordnungsplan).

9.3 Geländehöhe

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

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 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 Grundwasserunreinigung 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 Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH abzustimmen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen sowie Bepflanzungen.

10.0 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.

11.0 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

12.0 DIN-Normen

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