



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C

ALTER LOHHOFER ORTSTEIL DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND: DER ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500
MIT DEN VERFAHRENSVERMERKEN, DIE GEBIETSPLÄNE NR. 1 – 9 M 1:1000
UND DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT.

PLANDATUM

06.05.1996

ÄNDERUNGSVERMERKE

01.12.1997	08.02.1999	15.01.2001
19.01.2004	15.11.2005	14.03.2005
18.02.2008	12.09.2011	16.01.2012
19.03.2012		

PLANVERFASSER

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN
DIPLOMINGENIEURE ARCHITEKTEN
NORDSEESTRASSE 3
80805 MÜNCHEN TEL. 089/32308290

FÜR DEN PLANENTWURF

19.03.2012

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

UNTERSCHLEISSHEIM, DEN 30.3.2012



.....
DIMUT BÜNNAGEL

B89C_10-41_FdPz+T.pdf

.....
1. BÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C
ALTER LOHHOFER ORTSTEIL
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

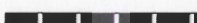
Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (GO) diesen Bebauungsplan als

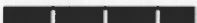
Satzung

Fassung 19.03.2012


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1.0 GELTUNGSBEREICH


1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Übersichtsplan im M 1 : 2.500

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Gebietspläne im M 1 : 1.000

2.0 BAUGRENZE UND ABGRENZUNGEN

2.1  Baugrenze

2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen


2.3  Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Haustypen oder unterschiedlicher Geschosshöhen


3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

3.2 **WR** Reines Wohngebiet

3.3 **MI** Mischgebiet


3.4  Fläche für den Gemeinbedarf

3.4.1  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zulässig sind Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe e.V.
Familienzentrum, offener Treff, Verwaltung

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 z. B. **0,3** Grundflächenzahl
(s. Textfestsetzungen)
- 4.2 z. B. **0,4** Geschoßflächenzahl
(s. Textfestsetzungen)
- 4.3 z. B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 4.4 z. B. **III (D)** Zwei Vollgeschosse und Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 4.5 z. B. **WH 9,50** maximale Wandhöhe in Metern (s. Textfestsetzungen)

5.0 BAUWEISE

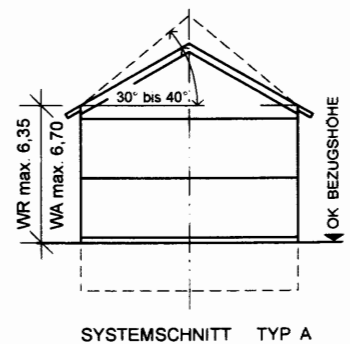
- 5.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5.2 **0** offene Bauweise

5.3 Dächer

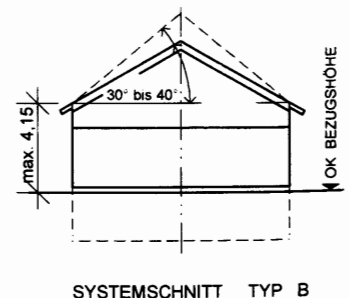
- SD** Satteldach, Dachneigung 30° - 40°
- FD** Flachdach

- 5.4 z. B. **A-D** Haustypen A, B, C, D

- 5.4.1 **TYP A**
2 Vollgeschosse zulässig
Dachneigung 30° - 40°
Dachform Satteldach
Max. Wandhöhe: WR 6,35m
WA 1.1 u. 1.3 6,35m
WA 6,70m
Nur im vorderen Grundstücksbereich zulässig



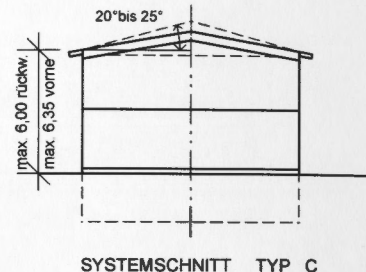
- 5.4.2 **TYP B**
EG und DG als Vollgeschoss zulässig
Dachneigung 30° - 40°
Dachform Satteldach
Max. Wandhöhe: WR / WA 4,15m
Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig



5.4.3

TYP C

2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 20° - 25°
 Dachform: Satteldach oder Walmdach
 Max. Wandhöhe: WR / WA 6,35m
 Nur im vorderen Grundstücksbereich zulässig
 Max. Wandhöhe: WR / WA 6,00m
 Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig

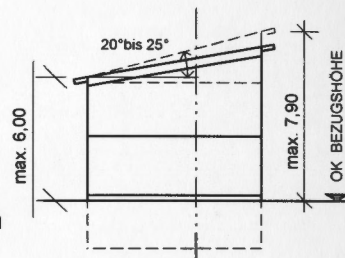


SYSTEMSCHNITT TYP C

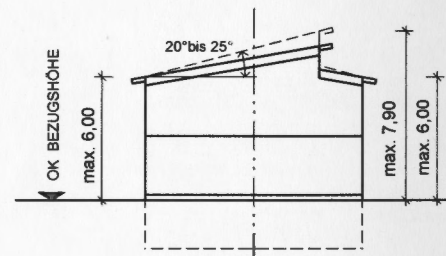
5.4.4

TYP D 1/2

2 Vollgeschosse zulässig
 Dachneigung 20° - 25°
 Dachform: Pultdach
 Max. Wandhöhe Traufe: WR / WA 6,00m
 Max. Wandhöhe First: WR / WA 7,90m
 Im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig



SYSTEMSCHNITT TYP D 1



SYSTEMSCHNITT TYP D 2


6.0 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

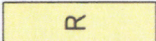
6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

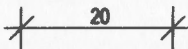
6.3  öffentliche Grünfläche

6.4  Parkanlage

6.5 z.B.  Kinderspielplatz mit Angabe der Altersgruppe
 Altersgruppe 1: bis 6 Jahre
 Altersgruppe 2: 6 bis 12 Jahre
 Ausführung gemäß DIN 18034
 und Angabe der Größe in m²

6.6  Radweg

7.0 SONSTIGES

7.1 z.B. 

Maßzahl in Metern


7.2 

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit


7.2  TS

Trafostation

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.0 

bestehende Flurstücksgrenze

2.0 

bestehende Hauptgebäude gemäß Katasterplan

3.0 

bestehende Nebengebäude

4.0 z. B. 1002/33


bestehende Flurstücks-Nummer

5.0 z. B. **4**

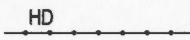
Gebiets-Nummer

6.0 E


Eigentümerweg

7.0 

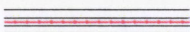
Gasleitung 100 - 200 StSw

7.1 

Gas-Hochdruckleitung 100 StSw PN 40

7.2 RE 

Druckregelanlage der Gas-Hochdruckleitung

8.0 

Abwasserkanal DN 300 mit Schutzstreifen, s. Hinweise d. Text

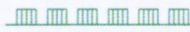
9.0

Art der Nutzung	Gebiets-nummer
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl
Bauweise	Dachform


Schema der Nutzungsschablone

10.0

Übersichtsplan M 1 : 2.500

10.1 

Hinweis auf die Geltungsbereiche der Gebietspläne 1 - 9

10.2 z. B. 

Gebiets-Nummer

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 89 C sind:

- | | |
|--------|---|
| Teil 1 | Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text. |
| Teil 2 | Der Übersichtsplan Maßstab 1 : 2500
mit den Verfahrensvermerken. |
| Teil 3 | Die Gebietspläne Nr. 1 - 9 Maßstab 1 : 1000. |

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich wird für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

2.1 Reines Wohngebiet (WR)

Reines Wohngebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO.
Für Wohngebäude gilt: Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen, Doppelhaushälften nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig mit Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
Für die Gebiete WA 1.1, 1.2 und 1.4 wird festgesetzt:
Für Wohngebäude gilt: Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen, Doppelhaushälften nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2.3 Mischgebiet (MI)

Mischgebiet gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO.
Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.4 Zulässigkeit vorhandener baulicher Anlagen und Nutzungen

Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von vorhandenen baulichen Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen unzulässig wären, können gem. § 1 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 BauGB

Zulässig sind Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe e.V.
Familienzentrum, offener Treff, Verwaltung

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

3.1 Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten durch die Flächen von Terrassen, Wintergärten (innerhalb der Grenzen von Pkt. C.3.8), Balkonen, Vordächern und Dachüberständen bis zu einer GRZ von 0,4, in Mischgebieten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 6 -

- 3.2 Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen u. OK Gelände) darf die durch Planzeichen festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,6 in Reinen Wohngebieten, von 0,75 in Allgemeinen Wohngebieten und von 0,8 in Mischgebieten überschritten werden.
Überschreitungen gemäß Pkt. 3.1 sind in die Gesamt-GRZ einzurechnen.
- 3.3 Wandhöhe
Bezugshöhe für die Ermittlung der Wandhöhe ist OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
- 3.4 Vorbauten
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Aussentreppen max. 1,5 m betragen. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.
Bei gewerblichen Nutzungen (Läden) dürfen auf der Straßenseite im Bereich des Erdgeschosses Vordächer angeordnet werden. Die Überschreitung der Baugrenze darf bis zu 3,0 m betragen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen und Geschosshöhen
Eine geringfügige Überschreitung der Abgrenzungslinie der Flächen unterschiedlicher Haustypen und Geschosshöhen ist als Ausnahme zulässig.
- 3.6 Garagen und Stellplätze
Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (Mi)
1,5 Stellplätze / WE
Reine Wohngebiete (WR)
1,0 Stellplatz / WE bei einer Wohnfläche bis 80 m²
1,5 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche von 80 – 120 m²
2,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche ab 120 m²
Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz als Garagenstellplatz nachzuweisen. Dieser kann als Garage, Duplex-Garage, überdachter Stellplatz (Carport) oder Tiefgaragenstellplatz ausgebildet werden. Die weiteren Stellplätze können ebenerdig ausgewiesen werden. Sind mehr als 4 Garagenstellplätze nachzuweisen, sind diese insgesamt zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen.
In dem Vorgartenbereich zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche sind Stellplätze in jeder Form sowie Carports und Garagen unzulässig. Die Zufahrt zu Tiefgaragenrampen ist zulässig.
Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
Die Dächer von Garagen können als Flachdach, flachgeneigtes Pultdach mit max. 15° Neigung oder als Satteldach mit max. 30° Neigung errichtet werden.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen pro Grundstück nicht mehr als 2 Garagen bzw. Carports aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Garagen müssen in Material, Höhe und Dachform gleich ausgebildet werden. Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen.

- 3.7 Nebengebäude (Gartengerätehäuser)**
Nebengebäude sind in dem 5,0 m tiefen Grünstreifen zwischen Bauraum und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig.
Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt:
Festsetzungen für Einzelhäuser:
Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe bis zu 3 % der Grundstücksfläche haben, jedoch max. 15,0 m² pro Grundstück. Es ist nur 1 Nebengebäude pro Gebäude zulässig.
Festsetzungen für Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser):
Pro Gebäude ist 1 Nebengebäude von max. 5,0 m² Größe zulässig.
Festsetzungen für Geschößwohnungsbau:
Die Grundflächen der Nebengebäude dürfen eine Größe bis zu 3 % der Grundstücksfläche haben, jedoch max. 15 m² pro Grundstück. Sie sind nur in Verbindung mit Garagenbauten oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig.
Freistehende Gartengerätehäuser sind mindestens 1,0 m von der Grenze entfernt anzuordnen.
- 3.8 Wintergärten in Reinen und Allgemeinen Wohngebeiten**
Für Wintergärten darf pro Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) die zulässige Grund- bzw. Geschößfläche um 10,0 m² überschritten werden. Diese Überschreitung von bis zu 10 m² ist in die Überschreitung gemäß Pkt. 3.1 einzurechnen. Bei Wintergärten größer als 10 m² ist die 10 m² überschreitende Fläche in die zulässige Grund- und Geschößfläche einzurechnen.
Die Wintergärten dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Sie sind nur erdgeschossig zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Aneinandergebaute Wintergärten sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Tiefe auszuführen, die Tiefe darf max. 2,5 m betragen.
Wird der Wintergarten nicht an die Grenze gebaut, ist zum Nachbarn ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- 4.0 ZUFAHRTEN**
- 4.1 Rückwärtige Gebäude müssen über eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3,25 m erschlossen werden.**
(s. auch Gestaltung der Freiflächen Punkte C.10.4 und C.10.5)
- 5.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
- 5.1 Die Höhe OK Kellergeschoßrohdecke darf max. 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der aus die Erschließung erfolgt. Bezugspunkt ist OK Fahrbahnmitte.**

- 5.2 Bei einem Höchsten Grundwasserstand von weniger als 2,50 m unter Gelände können Ausnahmen von Punkt C.5.1 zugelassen werden.
- 6.0 **GESTALTUNG DER FASSADEN**
- 6.1 Außenwände sind als verputzte, helle Mauerflächen und / oder als holzverschaltete Flächen auszubilden. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Ziegel möglich.
- 7.0 **GESTALTUNG DES DACHES**
- 7.1 **Dachform und Dachneigung**
Die Dachform und die Dachneigung sind gemäß Punkt A 5.3 und A.5.4 festgesetzt. Die Firstrichtung bei rechteckigen Gebäudegrundrissen hat entlang der Längsseite zu verlaufen.
Bei Grenzbebauung ist bei gleicher Firstrichtung die gleiche Dachneigung einzuhalten. Bei Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.
- 7.2 **Dachüberstände**
Der Dachüberstand darf an der Traufseite max. 0,6 m, am Ortgang max. 0,3 m betragen. Bei Walmdächer darf der Dachüberstand max. 0,60 m betragen.
- 7.3 **Dacheindeckung bei Sattel - und Pultdächern**
Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote bis braunrote Dachpfannen- oder Schuppendeckung (Material: Ziegel oder Beton) zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
- 7.4 **Dachgauben**
Stehende Gauben sind bei einer Dachneigung ab 35°, Schleppgauben bei einer Dachneigung ab 40° zulässig. Die Gauben sind in der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Stehende Gauben dürfen eine Breite und Höhe von max. 1,6 m haben. Bei Schleppgauben darf die Breite max. 2,0 m, die Höhe max. 1,2 m betragen. Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen.
- 7.5 **Zwerchgiebel**
Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung ab 35° 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.

- 7.6 Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² Glaslichte zulässig.
- 7.7 Energiedächer
Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig.
- 7.8 Antennen
Pro Haus ist nur 1 Antenne zulässig.
- 8.0 **GESTALTUNG DER NEBENANLAGEN**
- 8.1 Gestaltungsvorschriften
Nebenanlagen wie Garagen und Gerätehäuser sind in Konstruktion, Materialien und Farbe dem Haupthaus anzupassen.
Freistehende Gerätehäuser sind auch in Holzbauweise zulässig. Für die Dachdeckung ist außer den unter Pkt. C.7.3 genannten Materialien auch graue oder dunkelrote Dachpappe zulässig.
Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind Nebengebäude nur in Verbindung mit Garagenbauten zulässig.
- 8.2 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 mit anzurechnen.
- 8.3 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen 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.
- 8.4 Abfallbehälter
Einzelbehälter sind in das Haus bzw. in die baulichen Anlagen (Torpfeiler etc.) zu integrieren. Sammelmülltonnen sind durch Sichtschutz in Holzkonstruktion oder dichte Begrünung unauffällig in das Wohngebiet einzufügen. Der Abstand der Abfallbehälter zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche darf nicht mehr als 5,0 m betragen.

9.0 WERBEANLAGEN

9.1 Werbeflächen

Werbeflächen (Schilder etc.) sind nur im Erdgeschoßbereich und bis zu einer Größe von 1,0 m² gestattet. Pro Gewerbeeinheit ist 1 Werbefläche zulässig.
Fenster bzw. Fassaden dürfen - auch zu Zwecken der Werbung - nicht beklebt werden.

9.2 Schrift- und Lichtwerbung

Schriftgröße von Werbeanlagen:

Allgemeines Wohngebiet max. 0,5 m

Reines Wohngebiet max. 0,35 m

Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben bzw. Einzelbuchstaben mit rückwärtiger Beleuchtung zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Firmenspezifische Schriftzüge können als bandförmige Werbeanlagen in Ausnahmefällen gestattet werden.

Ausragende Werbeanlagen in einer Größenordnung bis max. 0,5 m² und einem Abstand von der Gebäudewand bis max. 0,8 m sind zulässig.

Die Oberkante der Schrift- und Lichtwerbung an / oder in Verbindung mit Gebäuden darf eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Die Unterkante Traufe darf nicht überschritten werden.

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

9.3 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen.

9.4 Unansehnliche, entstellte oder beschädigte Werbeanlagen müssen entfernt oder instandgesetzt werden.

10.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

10.1 Private Grünflächen

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art gemäß Ziffer C.10.3, insbesondere Hochstamm-Obstbaumsorten zu pflanzen und zu erhalten, davon mindestens ein Baum im Bereich des Vorgartens. Es sind im Vorgartenbereich ausdrücklich nur einheimische Gehölze zu verwenden.

Vorgärten sowie nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gemäß Ziffer C.10.3 gärtnerisch zu gestalten. 20 % der unversiegelten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.2 Erhaltung des Baumbestands bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

Der im Rahmen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim erhaltenswerte Baumbestand ist zu erhalten. Fällungen von gemäß Baumschutzverordnung erhaltenswertem Baumbestand innerhalb des Bauraumes sind zulässig, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen.

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.

- 10.3 Einzelbäume
Großbäume und mittelgroße Bäume
Mindestpflanzqualität H. 3 x verpflanzt, 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 calleryana „Chantier“ | Holzbirne |
| Tilia Corda „Rancho“ | Schmalkronige Stadtlinde |
| Ulmus „Dodoens“ | Hybrid-Ulme |
- Obstbäume,
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 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 verpflanzt, 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 frangula | Faulbaum |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum fragrans | Winterschneeball |
| Wild- und Strauchrosen | |

- 10.4 Befestigte Flächen**
Alle zu befestigenden Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen, wie Gebäude- und 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.
- 10.5 Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden und rückwärtigen Garagen und Stellplätzen**
Bei Zufahrten zu Gebäuden gem. Ziff. C. 4.1 sowie zu den im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden Garagen und Stellplätzen muss der Pflasterbelag eine Mindestbreite von 3,25 m aufweisen. Eine geringere Pflasterbreite ist zulässig, wenn durch mittig angeordnete Rasensteine, Rasengitter oder Schotterrasenflächen die Mindestbreite der Zufahrt von 3,25 m eingehalten wird. Diese Bauweise ist auch anzuwenden, um Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung Ziff. C.3.2 zu vermeiden.
- 10.6 Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen**
Bei Zufahrten zu vorderseitig gelegenen Gebäuden, Garagen und Stellplätzen ist eine Zufahrtsbreite von 3,0 m ausreichend.
Die übrigen Gestaltungsfestsetzungen gem. Ziff. C.10.4 und C.10.5 gelten gleichermaßen.

11.0 SCHALLSCHUTZ

- 11.1 Bahnstrecke München - Freising**
Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:
Südöstlich der Bahnstrecke müssen alle Außenflächen der Gebäude, außer die schienenabgewandte Seite (Südost), (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) das in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte bewertete Bauschalldämm-Maß aufweisen.

"Lärmpegelbereiche" nach DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Abstand von der Streckenmitte in m	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro
≤ 40	V	71 – 75	45	40
> 40 ≤ 85	IV	66 – 70	40	35
> 85 ≤ 190	III	61 – 65	35	30

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bis zu einem Abstand von 50 m von der Mittelachse der Bahnlinie zur Verminderung der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen, Büros etc.) schwimmende Estriche unzulässig (Trittschallschutz gemäß DIN 4109 ausnahmsweise über weichfedernde Bodenbeläge).

12.0 SONSTIGES

12.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Gesamtbereich alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung für den Alten Lohhofer Ortsteil, Gebiet der Bebauungspläne 89A, 89A/I und 89A/II.

12.2 Bei Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Ausnahme:
Liegt die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der anschließenden Verkehrsfläche, darf sie bis zur Höhe OK Fahrbahnmitte angehoben werden. Erhaltenswerter Baumbestand gem. Pkt. C.10.2 und C.10.3 der Festsetzungen darf durch die Anhebung nicht beschädigt werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

13.0 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.1 Ausgleichsflächen
Entsprechend der Darstellung in der 10. Flächennutzungsplanänderung wird für den in der Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf von 406,40 qm eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück mit der Nr: 1265 nördlich des Unterschleißheimer Sees (Anlage 1 der Festsetzung) festgesetzt. Für diese Fläche und weitere Flächen nördlich des Unterschleißheimer Sees wurden im Rahmen eines Vorratsflächenkonzepts zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim vom 09.07.2001 Vegetationsentwicklungsziele (Anlage 2 und 3 der Festsetzung) und die dafür notwendigen Maßnahmen der Position C.13.2.1 (Anlage 4 der Festsetzung) formuliert.

13.2 Ausgleichsmaßnahme

13.2.1 Erlen-/ Birken-/ Kiefernbruchwald

Herstellungsmaßnahmen:

- Freimachen der Fläche (Mahd) bzw. Planieren (bei vorheriger Ackernutzung) bzw. beräumen (bei vorheriger forstlicher Nutzung)

- Forstware, Pflanzabstand 1 m, liefern und pflanzen lt. Plan (Anlage 3)

Arten: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*, *pubescens*), Kiefer (*Pinus silvestris*),

- Wildschutzzaun

Pflegemaßnahmen:

- Auslichten im 3 jährigen Turnus (je 1/3 der Bäume; 4 - 5 mal)

- Freihalten von Bewuchs im jährlichen Turnus (5 Jahre)

- 13.2.2 Eichenmischwald
Herstellungsmaßnahmen:
- Freimachen der Fläche (Mahd) bzw. Planieren (bei vorheriger Ackernutzung) bzw. beräumen (bei vorheriger forstlicher Nutzung)
- Forstware, Pflanzabstand 1 m, liefern und pflanzen lt. Plan (Anlage 3)
Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildschutzzaun
Pflegetmaßnahmen:
- Auslichten im 3 jährigen Turnus (je 1/3 der Bäume; 4 - 5 mal)
- Freihalten von Bewuchs im jährlichen Turnus (5 Jahre)
- 13.2.3 Strauchmantel/Hecke
Herstellungsmaßnahmen:
- Freimachen der Fläche (Mahd) bzw. Planieren (bei vorheriger Ackernutzung)
- Sträucher 2xv ob, Pflanzabstand 1 m, liefern und pflanzen lt. Plan (Anl. 3)
Arten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Weide (*Salix spec.*), Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildschutzzaun
Pflegetmaßnahmen:
- Auslichten im 3 jährigen Turnus (je 1/3 der Bäume; 4 - 5 mal)
- Freihalten von Bewuchs im jährlichen Turnus (5 Jahre)
- 13.2.4 Hochstaudensaum
Die Flächen müssen nur periodisch gepflegt werden (Mahd in langjährigem Turnus)
Herstellungsmaßnahmen:
- Freimachen der Fläche (Mahd)
- ggf. abschnittsweise Pflanzung einzelner Arten
z.B. Schilf (*Phragmites*), Seggen u.a
Pflegetmaßnahmen:
- Mahd im langjährigen Turnus (3 - 5 Jahre)
- 13.2.5 Artenreiches Feuchtgrünland / Wiesensäume
Herstellungsmaßnahmen:
- ggf. Freimachen von 50% der Fläche (Entfernung der Grasnarbe)
- Aufbringen von Mahdgut von geeigneten Spenderflächen
Pflegetmaßnahmen:
- Frühsommer-/Mittsommer-/Frühherbstmahd (0-5 Jahre)
- Frühsommer-/Frühherbstmahd (5- Jahre)

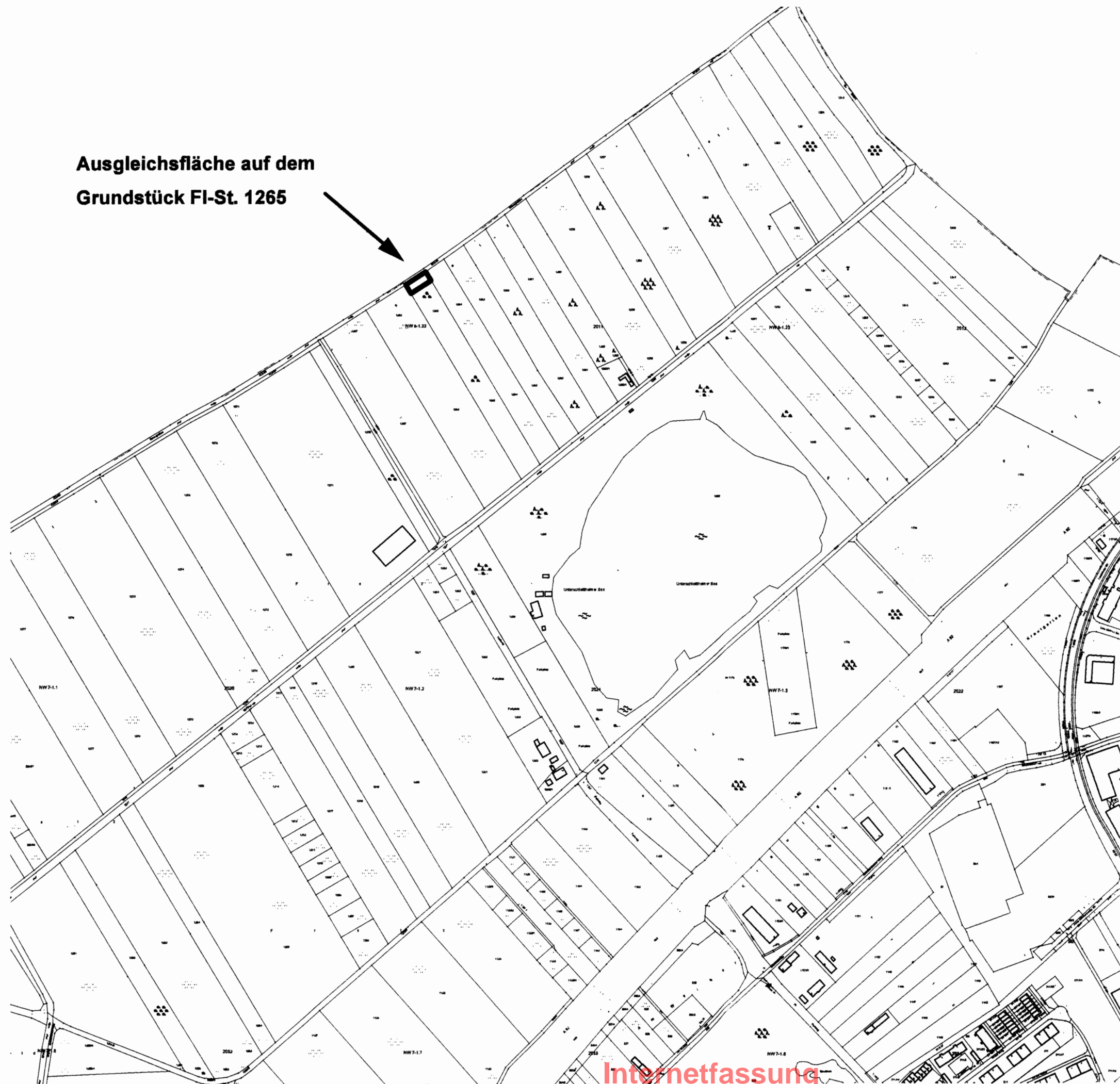
Anlagen: Pläne 1 bis 4

**AUSGLEICHSFLÄCHE
zum B- Plan Nr. 89 C
Stadt Unterschleissheim**

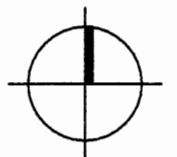
**Ausgleichsfläche auf dem
Grundstück Fl-St. 1265**



**UMGRIFF DER AUSGLEICHSFLÄCHE
AUF DEM GRUNDSTÜCK FL-ST 1265**



M 1:5000



Planverfasser B-Plan

**Bünnagel Architekten
Diplomingenieur Architekten**

Schinkelstraße 33
80805 München
Telefon 089 / 3619580

Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

**Dipl.-Ing. Claudia Weber
Landschaftsarchitektin BDLA / SRL**






Lochamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Telefon 089 / 89839139
Telefax 089 / 89839142
email mail@weber-landschaftsarchitektin.de

Gräfelfing, den 19.03.2012

Internetfassung

Stadt Unterschleißheim
Konzept über Vorratsflächen zum
Ausgleich bauleitplanischer
Maßnahmen

Flächen nördl. Unterschleißheimer See
Ziele Vegetationsentwicklung

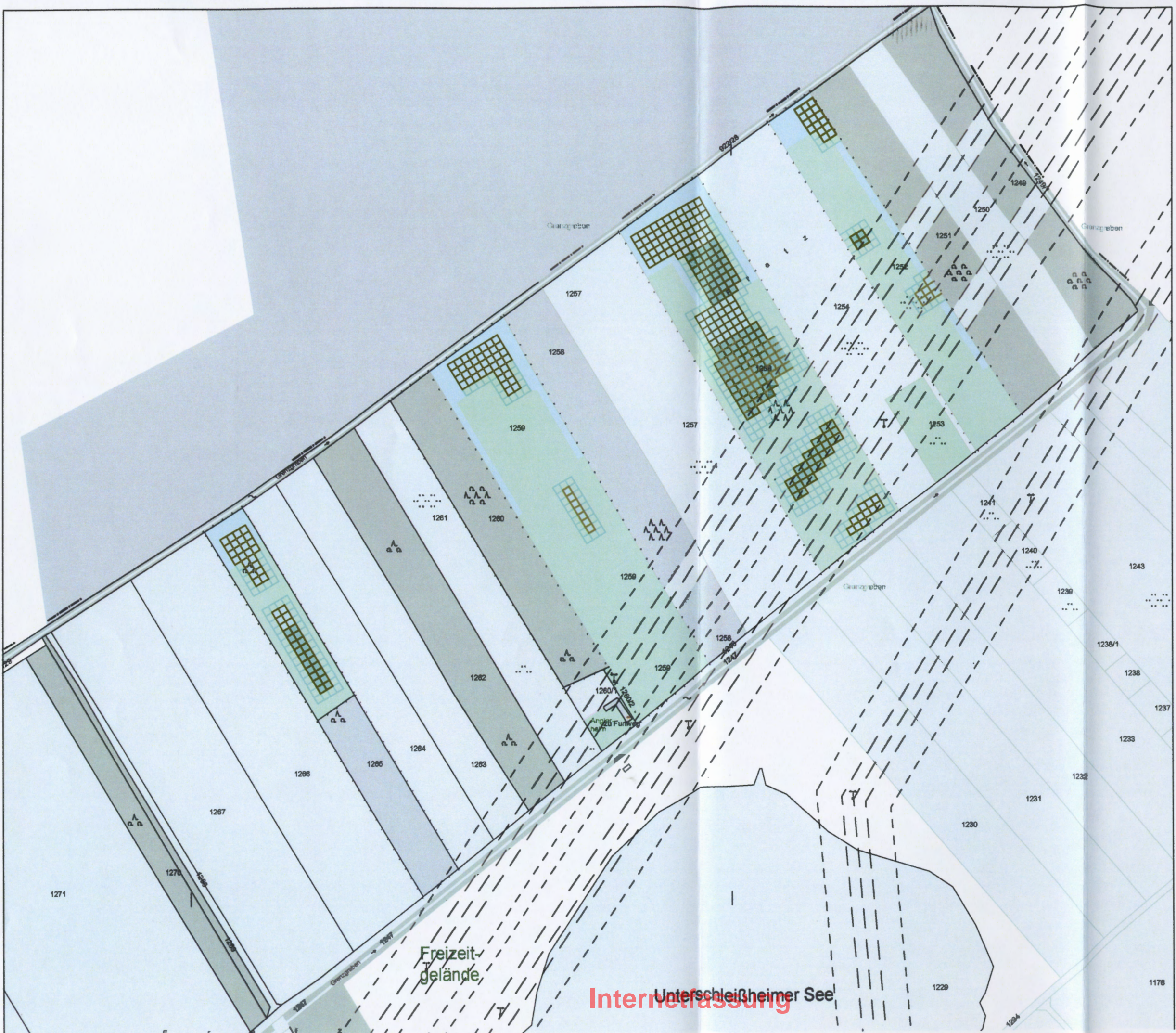
-  Erlen-/ Birken-/ Kiefernbruchwald
Arten: Alnus glutinosa, Betula pendula,
Pinus sylvestris
-  Eichenmischwald
Arten: Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior,
Prunus padus, Quercus robur,
Tilia cordata
-  Strauchmanie
Arten: Crataegus monogyna, Cornus avellana,
Prunus padus, Cornus sanguinea, Euonymus
europaeus, Salix sp., Rhamnus frangula,
viburnum opulus
-  Hochstaudensaum
Sukzession/ Pflanzung, Arten:
Carex sp., Geranium pratense,
Filipendula ulmaria, Lythrum salicaria,
Phragmites communis
-  Wiesensaum/ artenreiches
Feuchgrünland
Arten:

M 1:2.500



Claudia Weber,
Landschaftsarchitektin
Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Telefon 089 - 89839139
Telefax 089 - 89839142
e-mail mail@weber-landschaftsarchitektin.de
Gräfelfing, den 19.03.2012

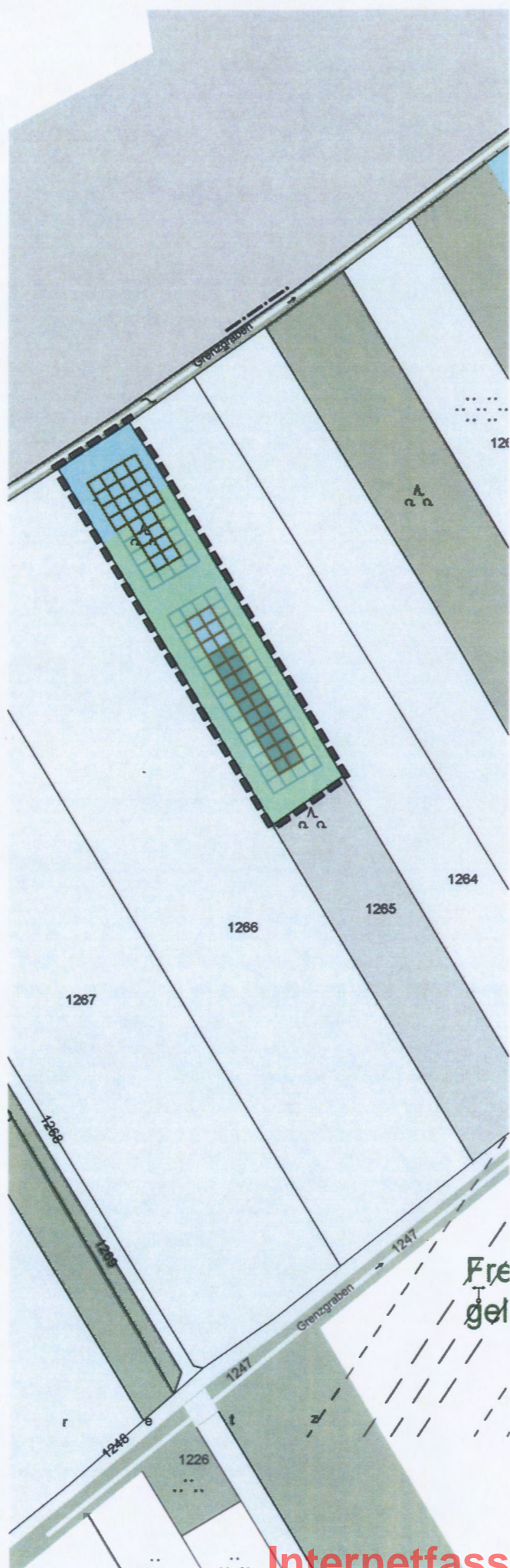
Internetfassung



Stadt Unterschleißheim
Konzept über Vorratsflächen zum Ausgleich
bauleitplanerischer Maßnahmen

Flächen nördl. Unterschleißheimer See
Ziele Biotopentwicklung

-  **Erlen-/ Birken-/ Kiefernbruchwald**
Arten: *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*,
Pinus silvestris
-  **Eichenmischwald**
Arten: *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*,
Prunus padus, *Quercus robur*,
Tilia cordata
-  **Strauchmantel**
Arten: *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*,
Prunus padus, *Cornus sanguinea*, *Euonymus*
europaeus, *Salix spec.*, *Rhamnus frangula*,
Viburnum opulus
-  **Hochstaudensaum**
Sukzession/ Pflanzung, Arten:
Carex spec., *Geranium pratense*,
Filipendula ulmaria, *Lythrum salicaria*,
Phragmites communis
-  **Wiesensaum/ artenreiches
Feuchtgrünland**
Ansaat



M 1:2000

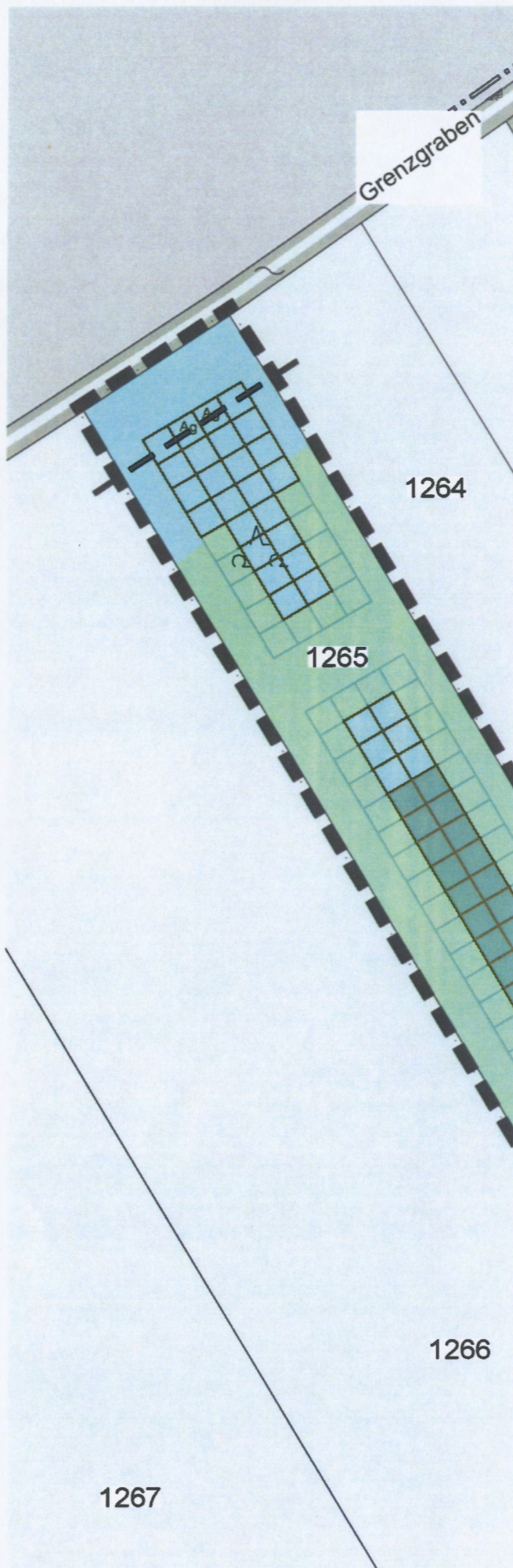


Dipl.-Ing. Claudia Weber
Landschaftsarchitektin BDLA / SRL

Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Telefon 089 / 89839139
Telefax 089 / 89839142
email mail@weber-landschaftsarchitektin.de

Gräfelfing, den 19.03.2012

Internetfassung



Ausgleichsfläche
zum B-Plan 89 C
Stadt Unterschleissheim
Gmkg. Lohhof

Maßnahmenplan

◆ Erlen-/ Birken-/ Kiefernbruchwald
jeweils 25 St. Forstware, Pflanzabstand 1m.
Pflegemaßnahmen: Auslichtung im 3 jährigen
Turnus, jeweils 1/3. Jährlich entkrauten bis
Bestandsschluß

Ag Alnus glutinosa
Bp Betula pendula
Ps Pinus silvestris

◆ Eichenmischwald
jeweils 25 St. Forstware, Pflanzabstand 1m.
Pflegemaßnahmen: Auslichtung im 3 jährigen Turnus, jeweils 1/3.
Jährlich entkrauten bis Bestandsschluß

Ag Alnus glutinosa
Fe Fraxinus excelsior
Pp Prunus padus
Qr Quercus robur
Tc Tilia cordata

◆ Strauchmantel
jeweils 25 St. 2xv oB, Pflanzabstand 1m.
Pflegemaßnahmen: Jährlich entkrauten bis
Bestandsschluß

CC 15 Crataegus monogyna 10 Corylus avellana
FC 10 Prunus padus 15 Cornus sanguinea
SR 15 Euonymus eur 5 Salix spec. 5 Rhamnus frangula
VI 15 Viburnum lantana

■ Hochstaudensaum
Sukzession/ Pflanzung, Arten.
Carex spec. Geranium pratense,
Filipendula ulmaria, Lythrum salicaria
Phragmites communis

■ Wiesensaum/ artenreiches Feuchtgrünland
Ansaat

Wildschutzzaun

M 1:1000

Planverfasser B-Plan

Bünnagel Architekten
Diplomingenieure Architekten

Schinkelstraße 33
80805 München
Telefon 089 / 3619580

Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Dipl.-Ing. Claudia Weber
Landschaftsarchitektin BDLA / SRL

Lochhamer Straße 75
82166 Gräfelfing
Telefon 089 / 89839139
Telefax 089 / 89839142
email mail@weber-landschaftsarchitektin.de

Gräfelfing, den 19.03.2012

Internetfassung

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 BESTANDSSCHUTZ

Es besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

2.0 LUFTREINHALTUNG

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Solaranlagen und Erdgas als Brennstoff empfohlen.

3.0 SCHALLSCHUTZ

3.1 Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms (Alleestraße und Schiene) werden im Plangebiet in der Nachtzeit Beurteilungspegel von mehr als 45 dB (A) erreicht. In § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird darauf verwiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zählt auch ein ungestörter Schlaf, der laut DIN 18005 Blatt 1 Beiblatt 1 ab einem Beurteilungspegel von 45 dB (A), auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster, nicht mehr möglich ist. Daher sollte bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten darauf geachtet werden, dass notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite orientiert sind und somit entsprechend niedrigere Pegel auftreten. Wird jedoch vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten (verglaster Balkon oder verglaste Terrasse) oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke (mind. 0,8 bei 1kHz) aufweisen. Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.

3.2 Bahnstecke München - Freising

Im ungünstigsten Fall wird der einschlägige Orientierungswert für ein WA-Gebiet nachts um 24 dB(A) überschritten.

Der Beurteilungspegel vor den Südostfassaden ist um ca. 10 dB (A) niedriger als der Beurteilungspegel an der Nordwestfassade. Damit sind auch die schalltechnischen Anforderungen an den Südostfassaden um 2 "Pegelbereiche" (siehe Tabelle in den Festsetzungen 10.1) geringer als an der Nordwestfassade.

3.3 Alleestraße

Zum Schutz vor dem von der Alleestraße einfallenden Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung der Gebäude entlang der Straße und der ersten dahinterliegenden Grundstücksreihe besondere Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3, einem resultierenden Bauschalldämmmaß von 40 dB) so gegen den Außenlärm zu schützen, dass einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 30 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

3.4 Schallschutzgutachten

Die Einhaltung der Anforderungen gemäß Festsetzung C.11.1 und Hinweise D.3.1 und D.3.3 ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.

3.5 Gewerbliche Nutzungen

Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

4.0 BUNDESBahn

Für die unmittelbar an die S-Bahn angrenzenden Grundstücke (Gebietsplan Nr. 1 und 2) sind folgende Bedingungen der Bundesbahn zu beachten:

4.1 Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung nicht auf Bahngrund verlagert werden.

4.2 Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metall. Zäunen, Bepflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, als Nachbar über diese einzuholen.

4.3 Anpflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher usw.) müssen mindestens die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgränze einhalten.

4.4 Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein, als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regellichttraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner auch die einschlägigen VDE-Bestimmungen zu beachten.

5.0 ABWASSERKANAL

Bei dem im Plan gekennzeichneten Abwasserkanal ist, soweit er auf Privatgrundstücken liegt, ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m nach jeder Seite einzuhalten. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

6.0 ERDGASLEITUNGEN

Zu den im Plan gekennzeichneten Erdgasleitungen muß bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Geplante Wintergärten und Nebengebäude dürfen nicht über den Hausanschlußleitungen errichtet werden.

Bei geplanten Gebäuden muß zu den im Plan gekennzeichneten Erdgas-Hochdruckleitungen ein Sicherheitsabstand von 10,0 m, zu der Erdgas-Druckregelanlage auf Flur-Nr. 1496 ein Sicherheitsabstand von 9,0 m eingehalten werden.

7.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund des örtlich hoch anstehenden Grundwasserstandes sollte vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Rückhaltemaßnahmen (Zisterne, Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten eine breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen bzw. eine Kombination dieser Anlagen zu nennen.

Die Versickerung ist wasserrechtlich gestattungspflichtig. Zuständig hierfür ist das Landratsamt München.

8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) zu beauftragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist als Bestandteil des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan (gemäß Merkblatt der Stadt Unterschleißheim vom Dez. 2000) mit folgenden Inhalten vorzulegen.

- vorhandener und zu beseitigender Baumbestand (Art, Stammumfang ab 50 cm, Kronendurchmesser, Höhe, Zustand) auf dem Grundstück und 5 m außerhalb auf den Nachbargrundstücken.
- Höhenlage der Gebäude einschließlich Zugängen, Terrassen und Grundstückszufahrten bezogen auf NN.
- Beabsichtigte Erschließung einschließlich Müllentsorgung und Stellplatzanordnung.
- Die Art der befestigten Flächen.
- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu benachbarten Grundstücken.
- Lage und Ausbildung von Einfriedungen und sonstigen sichtbaren Elementen (z. B. Mauern, Rampen, Pergolen, Sichtschutzelemente).
- Darstellung der Baum- und Strauchpflanzungen, Standorte.
- Lageplan im Maßstab 1:100.
- Für den Freiflächengestaltungsplan sind als Regelmaßstäbe 1:100 und 1:200 zu verwenden.

9.0 BAUMBESTAND

Bei Eingriffen in den Baumbestand, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erfolgen, gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

10.0 ERSCHLIESSUNG FL.NR. 111/18 und 111/19

Die Erschließung der Grundstücke Bezirksstraße 33 und 35, Flur-Nr. 111/18 und 111/19 ist laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 über das Grundstück Bezirksstraße 31, Flur-Nr. 111/6 sichergestellt.

11.0 ALTLASTEN

Bei der Auflassung und / oder Umnutzung gewerblicher Standorte sowie aufgrund sonstiger Erkenntnisse, bei denen 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.

12.0 WINTERGÄRTEN

Bei Wintergärten mit Grenzbebauung hat die Wand zum Nachbargrundstück in ihrer gesamten Höhe den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 90 gem. DIN 4102 zu entsprechen. Die Konstruktion des Wintergartens muß aus nicht brennbaren Materialien hergestellt werden oder den Anforderungen der Feuerschutzklasse F 30 gemäß DIN 4102 entsprechen. Füllelemente müssen aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Der Wandabschluß kann bei Zustimmung beider Nachbarn als Mauerwand ausgeführt werden.

13.0 GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Bei einer Grundstücksteilung ist darauf zu achten, dass gem. § 19 Abs. 2 BauGB „durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse eintreten dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen“. Es ist somit bindend, dass die für das ehemalige Gesamtgrundstück festgesetzte Grund- und Geschoßfläche bei einer Teilung nicht überschritten werden darf.